TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Leonardo CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13
telefono: 0331075261
email: arch.leonardocrespi@gmail.com
PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO GAROLFO VIA ANTONIO GRAMSCI 17, della superficie commerciale di **65,01** mq per la quota di 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: l'edificio è stato realizzato a fine anni Cinquanta con concessione edilizia n. 203/59, rilasciata dal Comune di Busto Garolfo, e munito di certificato di abitabilità in data 30/07/1960. L'unità dispone di scheda catastale con data di presentazione 22/11/1994, la cui rappresentazione grafica risulta pienamente coincidente con lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Tale conformità documentale e urbanistica attesta la regolarità del cespite oggetto della perizia

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova nella fascia semicentrale est del Comune di Busto Garolfo in provincia di Milano, all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Fiordaliso" di tipo popolare, costituito da 12 unità immobiliari distribuite su 3 scale, insistenti su area cortilizia comune, con accesso da via Gramsci nr. 17.

La palazzina condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, risulta essere costituito da nr 4 piani di cui 3 fuori terra e 1 in posizione semi interrata in cui si trovano le cantine di pertinenza il tutto insistente sul cortile comune dove si collocano dei posti auto di pertinenza esclusiva.

L'alloggio si trova al primo piano (secondo fuori terra) con affacci sul cortile comune e sulle vie pubbliche, dispone di un vano ad uso cantina nel piano semi interrato oltre ad un posto auto di pertinenza.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato. Non dispone di alcun impianto di elevazione.

Edificato negli anni Cinquanta, il complesso condominiale risulta essere di tipo popolare in condizioni manutentive mediocri. La zona risulta tuttavia residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, ha un'altezza interna di 3.05.Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 17, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: vano scala e a.u.i., affaccio su via pubblica, affaccio su via pubblica e affaccio cortile comune. Per la cantina: a.u.i., corridoio comune, vano scala, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

A.1 **posto auto**, identificato con il numero 5.
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 sub. 515 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: a.u.i., cortile comune su tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**65,01 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**6,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.890,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.890,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.890,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
In data 14/10/2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso, non riuscito per l’irreperibilità della parte convenuta. Successivamente, in data 29/10/2025, previo avviso a mezzo raccomandata A/R e e-mail, si è proceduto al sopralluogo alla presenza della comproprietaria e del Custode Giudiziario (GVGI). Oltre alle verifiche dello stato dei luoghi, sono state esperite le ispezioni presso gli uffici competenti per il reperimento della documentazione necessaria. Tali attività hanno permesso di acquisire tutti gli elementi informativi utili al completamento della perizia immobiliare.
L’appartamento risulta regolarmente occupato e abitato dalla comproprietaria.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 17/04/2025 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 37198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di 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:	**€. 670,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.220,54**
Millesimi condominiali:	**82,32**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Cortile in comproprietà con il condominio adiacente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che a tutto il 16/04/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 02/06/1999), trascritto il 10/07/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 47176.
Si precisa che a tutto il 16/04/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 02/06/1999), trascritto il 10/07/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 47176.
Si precisa che a tutto il 16/04/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 02/06/1999), trascritto il 10/07/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 47176.
Si precisa che a tutto il 16/04/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 02/06/1999), trascritto il 10/07/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 47176.
Si precisa che a tutto il 16/04/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 203/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n. 12 alloggi, rilasciata il 18/12/1959 con il n. 203 di protocollo, agibilità del 30/07/1960

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA ANTONIO GRAMSCI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO VIA ANTONIO GRAMSCI 17, della superficie commerciale di **65,01** mq per la quota di 2/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: l'edificio è stato realizzato a fine anni Cinquanta con concessione edilizia n. 203/59, rilasciata dal Comune di Busto Garolfo, e munito di certificato di abitabilità in data 30/07/1960. L'unità dispone di scheda catastale con data di presentazione 22/11/1994, la cui rappresentazione grafica risulta pienamente coincidente con lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Tale conformità documentale e urbanistica attesta la regolarità del cespite oggetto della perizia

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova nella fascia semicentrale est del Comune di Busto Garolfo in provincia di Milano, all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Fiordaliso" di tipo popolare, costituito da 12 unità immobiliari distribuite su 3 scale, insistenti su area cortilizia comune, con accesso da via Gramsci nr. 17.

La palazzina condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, risulta essere costituito da nr 4 piani di cui 3 fuori terra e 1 in posizione semi interrata in cui si trovano le cantine di pertinenza il tutto insistente sul cortile comune dove si collocano dei posti auto di pertinenza esclusiva.

L'alloggio si trova al primo piano (secondo fuori terra) con affacci sul cortile comune e sulle vie pubbliche, dispone di un vano ad uso cantina nel piano semi interrato oltre ad un posto auto di pertinenza.

Il condominio risulta essere regolarmente amministrato. Non dispone di alcun impianto di elevazione.

Edificato negli anni Cinquanta, il complesso condominiale risulta essere di tipo popolare in condizioni manutentive mediocri. La zona risulta tuttavia residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, ha un'altezza interna di 3.05.Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 17, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: vano scala e a.u.i., affaccio su via pubblica, affaccio su via pubblica e affaccio cortile comune. Per la cantina: a.u.i., corridoio comune, vano scala, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto A., Legnano, Rho, Milano, Novara.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche edilizie e finiture dell'unità immobiliare

Fabbricato e Struttura Il complesso condominiale, edificato alla fine degli anni Cinquanta, presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura di laterizio e solai di tipo misto latero-cemento. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco al civile. L'aspetto architettonico è coerente con il periodo di costruzione e il corpo di fabbrica si presenta, nel complesso, in mediocre stato conservativo e manutentivo.

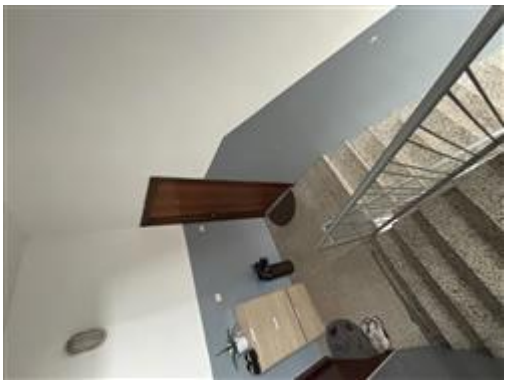
Descrizione dell'Appartamento L'unità immobiliare è posta al primo piano ed è accessibile tramite il vano scala comune, sprovvisto di impianto di ascensore. L'alloggio, che presenta un'altezza interna di 3,05 m, risulta ben distribuito secondo i canoni dell'epoca, con locali ampi, luminosi e adeguatamente aerati. La disposizione interna comprende: un disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una cucina abitabile, un'anticamera per la zona notte, una camera da letto e un servizio igienico completo. Completano l'abitazione due balconi, accessibili rispettivamente dal soggiorno e dal bagno.

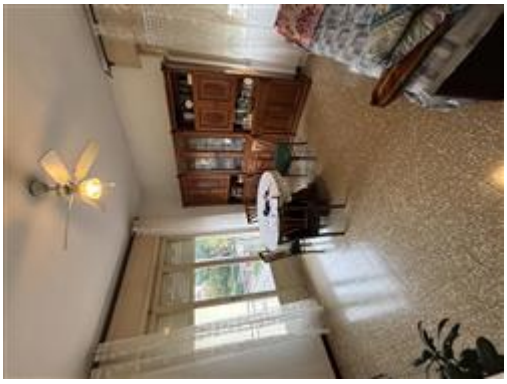
Finiture Interne Lo stato manutentivo generale dell'alloggio è da considerarsi accettabile. Le finiture sono di tipo corrente e risalgono prevalentemente all'epoca della costruzione:

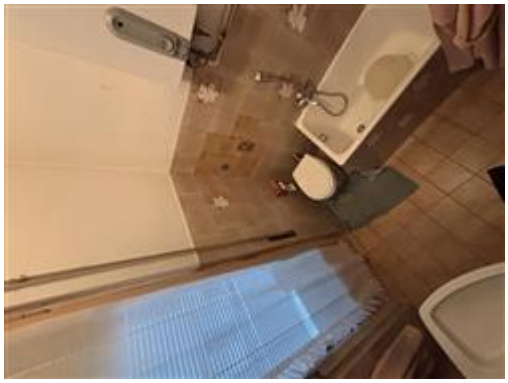
- **Pareti**: i divisori interni in laterizio forato sono rifiniti con rasatura a gesso e tinteggiati.
- **Pavimentazioni:** i locali principali sono pavimentati in graniglia di marmo, mentre il bagno e la cucina presentano rivestimenti e pavimenti in ceramica (con rivestimenti a parete fino all'altezza regolamentare).
- **Infissi**: i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e oscuranti in PVC (avvolgibili); le porte interne sono in legno tamburato di qualità corrente.
- **Servizi**: il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca, rubinetterie monocomando e vasca di dimensioni ridotte.

Impianti e Pertinenze. L'appartamento è regolarmente allacciato alle reti di energia elettrica e gas metano. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a gas, mentre la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a un bollitore a gas installato nel bagno; gli impianti risultano funzionanti e presumibilmente rispondenti alle norme vigenti all'epoca dell'installazione. Sono inoltre presenti l'impianto citofonico e la ricezione TV condominiale. Quali pertinenze dell'alloggio si segnalano:

- **Cantina**: sita al piano seminterrato, rifinita al rustico con pavimentazione in cemento lisciato e dotata di impianto elettrico.
- **Posto auto:** situato nel cortile condominiale, delimitato e pavimentato con masselli autobloccanti per esterni.





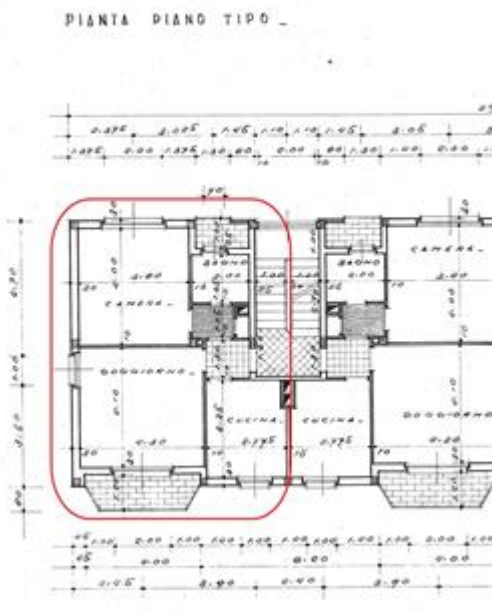


CONSISTENZA:

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 p.no 1°	60,00	x	100 %	=	60,00
balconi (2)	6,70	x	30 %	=	2,01
Cantina p.no int.	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	**78,70**				**65,01**



Planimetria appartamento p.no 1

ACCESSORI:

posto auto, identificato con il numero 5.
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 sub. 515 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: a.u.i., cortile comune su tre lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	10,00	x	60 %	=	6,00
Totale:	**10,00**				**6,00**

Posto auto scoperto di pertinenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della Provincia di Milano nel Comune di Busto Garolfo riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2025 - 1° sem.**.

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Busto Garolfo zona Centrale B1 per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo normale dai 900,00 ai 1.100,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *intermedio* di mercato di **€. 1.000,00 al mq** *commerciale*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,01	x	1.000,00	=	**65.010,00**
Valore superficie accessori:	6,00	x	1.000,00	=	**6.000,00**
					71.010,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.010,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.890,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.
Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate** della provincia di Milano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al I° sem. 2025.**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate della provincia di Milano, ed inoltre: Casa.it, Remax, Tecnocasa, ecc.,

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,01	6,00	71.010,00	7.890,00
				71.010,00 €	**7.890,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non si rituene ne utile ne opportuno alcun frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.890,00**

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: **€. 7.890,00**

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: **€. 7.890,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLA CORTESE Piazza della VITTORIA 3, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In data 14/10/2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso, non riuscito per l'irreperibilità della parte convenuta. Successivamente, in data 24/10/2025, previo avviso a mezzo raccomandata A/R e e-mail, si è proceduto - previo accesso forzoso autorizzato dal G.E. -, al sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario (GVGI). Oltre alle verifiche dello stato dei luoghi, sono state esperite le ispezioni presso gli uffici competenti per il reperimento della documentazione necessaria. Tali attività hanno permesso di acquisire tutti gli elementi informativi utili al completamento della perizia immobiliare.

L'appartamento risultava disabitato e in stato di sostanziale abbandono.

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato, in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), ragionevolmente a inizio Novecento, non risultano essere state apportate modifiche interne che possano necessitare di eventuali titoli edilizio. Dispone di scheda catastale - presentata in data 21/12/1994 -, la cui rappresentazione grafica risulta pienamente coincidente con lo stato di fatto dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo. Per tanto, in considerazione di tali rispondenze, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie.

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova nel centro storico del Comune di Villa Cortese in provincia di Milano, all'interno di un piccolo cortile tipico di "casa a corte lombarda" di tipo popolare, costituito da più unità immobiliari distribuite su due livelli, insistenti su area cortilizia di pertinenza, con accesso da Piazza della Vittoria n. 3.

Il fabbricato a corte, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, risulta essere costituito da nr 2 piani fuori terra.

L'alloggio si trova al primo piano (secondo fuori terra) con affacci sul cortile comune e sulla piazza pubblica.

Il fabbricato condominiale non risulta essere regolarmente amministrato e le poche spese derivanti vengono gestite in autonomia tra i vari proprietari.

Edificato ai primi del '900, il complesso condominiale risulta essere di tipo economico in condizioni manutentive mediocri. La zona (centrale) risulta tuttavia residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di

3.25.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 80 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DELLA VITTORIA n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: terrazzo comune e a.u.i., affaccio su piazza pubblica, a.u.i., a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**48,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.000,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 14/10/2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso, non riuscito per l’irreperibilità della parte convenuta. Successivamente, in data 24/10/2025, previo avviso a mezzo raccomandata A/R e e-mail, si è proceduto - previo accesso forzoso autorizzato dal G.E. -, al sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario (GVGI). Oltre alle verifiche dello stato dei luoghi, sono state esperite le ispezioni presso gli uffici competenti per il reperimento della documentazione necessaria. Tali attività hanno permesso di acquisire tutti gli elementi informativi utili al completamento della perizia immobiliare.

L’appartamento risulta disabitato e in stato di sostanziale abbandono.

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 30/01/2009 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 17361/12088 di repertorio, registrata il 02/02/2009 a Milano 1 ai nn. 1907-1T, iscritta il 03/02/2009 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 1953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 150000.
Importo capitale: 75000.
Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 17/04/2025 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 37198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 22/02/2012 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1823/2012 di repertorio, trascritta il 02/04/2012 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 22713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di 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:	**€. 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**
Millesimi condominiali:	**0**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2009), con atto stipulato il 30/01/2009 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 17360/12087 di repertorio, trascritto il 03/02/2009 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 5353

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1999

fino al 29/01/2009), con atto stipulato il 23/04/1999 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 197102 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 30055

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLA CORTESE PIAZZA DELLA VITTORIA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA CORTESE Piazza della VITTORIA 3, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In data 14/10/2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso, non riuscito per l'irreperibilità della parte convenuta. Successivamente, in data 24/10/2025, previo avviso a mezzo raccomandata A/R e e-mail, si è proceduto - previo accesso forzoso autorizzato dal G.E. -, al sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario (GVGI). Oltre alle verifiche dello stato dei luoghi, sono state esperite le ispezioni presso gli uffici competenti per il reperimento della documentazione necessaria. Tali attività hanno permesso di acquisire tutti gli elementi informativi utili al completamento della perizia immobiliare.

L'appartamento risultava disabitato e in stato di sostanziale abbandono.

Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato, in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), ragionevolmente a inizio Novecento, non risultano essere state apportate modifiche interne che possano necessitare di eventuali titoli edilizio. Dispone di scheda catastale - presentata in data 21/12/1994 -, la cui rappresentazione grafica risulta pienamente coincidente con lo stato di fatto dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo. Per tanto, in considerazione di tali rispondenze, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie.

L'unità immobiliari di cui al pignoramento, si trova nel centro storico del Comune di Villa Cortese in provincia di Milano, all'interno di un piccolo cortile tipico di "casa a corte lombarda" di tipo popolare, costituito da più unità immobiliari distribuite su due livelli, insistenti su area cortilizia di pertinenza, con accesso da Piazza della Vittoria n. 3.

Il fabbricato a corte, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, risulta essere costituito da nr 2 piani fuori terra.

L'alloggio si trova al primo piano (secondo fuori terra) con affacci sul cortile comune e sulla piazza pubblica.

Il fabbricato condominiale non risulta essere regolarmente amministrato e le poche spese derivanti vengono gestite in autonomia tra i vari proprietari.

Edificato ai primi del '900, il complesso condominiale risulta essere di tipo economico in condizioni manutentive mediocri. La zona (centrale) risulta tuttavia residenziale e completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.25.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 80 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DELLA VITTORIA n. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: da nord in senso orario: terrazzo comune e a.u.i., affaccio su piazza pubblica, a.u.i., a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto A., Legnano, Rho, Milano, Novara.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche edilizie e finiture dell'unità immobiliare

Fabbricato e Struttura: il complesso condominiale, edificato presumibilmente

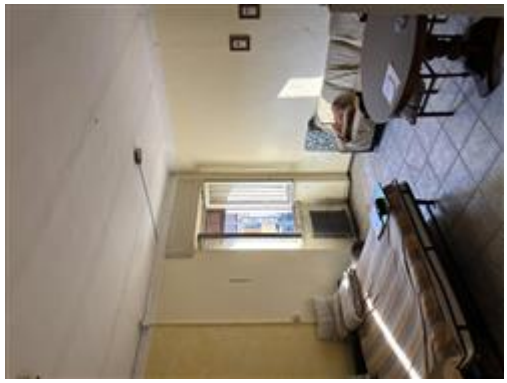
all'inizio del secolo scorso (primi del '900), presenta una struttura portante in mattoni pieni con tamponamenti in muratura e solai di tipo misto latero-cemento. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco al civile. L'aspetto architettonico è coerente con il periodo di costruzione e il corpo di fabbrica si presenta, nel complesso, in mediocre stato conservativo e manutentivo.

Descrizione dell'appartamento: L'unità immobiliare consiste in un monolocale sito al primo piano, accessibile tramite il vano scala comune. L'alloggio, che presenta un'altezza interna di 3,25 m, risulta composto da un disimpegno d'ingresso, un unico locale ad uso soggiorno con angolo cottura e un servizio igienico cieco completo di sanitari.

Finiture Interne Considerando che l'immobile risulta disabitato da diversi anni, lo stato di manutenzione generale è da ritenersi pressoché assente. Le finiture sono di tipo corrente e risalgono a un'epoca relativamente recente rispetto al periodo di edificazione:

- **Pareti:** i divisori interni in laterizio forato sono rifiniti con rasatura a gesso e tinteggiati.
- **Pavimentazioni:** in ceramica, l'angolo cottura e in bagno presentano rivestimenti in ceramica (con rivestimenti a parete fino all'altezza regolamentare).
- **Infissi**: i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e oscuranti in PVC (avvolgibili); le porte interne sono in legno tamburato di qualità corrente.
- **Servizi**: il locale bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca, rubinetterie di tipo monocomando e piatto doccia. L'intera dotazione, unitamente ai rivestimenti, si presenta in **pessimo stato conservativo e manutentivo**, risentendo del prolungato inutilizzo e della mancanza di cura del bene.
- **Il terrazzo d'ingresso,** destinata all'uso esclusivo, risulta essere stata chiusa mediante l'installazione di un serramento esterno in alluminio e vetro, configurando di fatto una volumetria chiusa rispetto allo stato originario.

Impianti e Pertinenze: Al momento del sopralluogo, le forniture di energia elettrica e gas metano risultano disattivate. L'impianto di riscaldamento si presenta parziale e incompleto, stante l'assenza del generatore di calore (caldaia); per la produzione di acqua calda sanitaria è stata tuttavia rilevata la presenza di un bollitore elettrico. A causa del distacco delle utenze energetiche, non è stato possibile procedere alla verifica funzionale delle dotazioni impiantistiche, la cui operatività rimane pertanto non accertata.

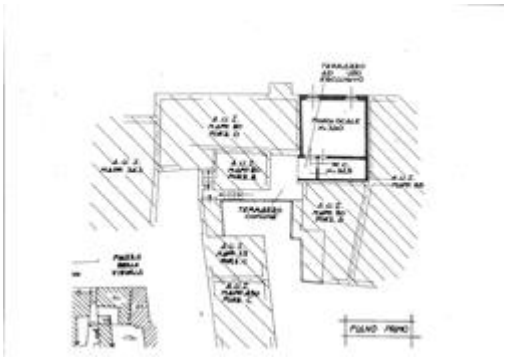


CONSISTENZA:

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 p.no 1°	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	**48,00**				**48,00**



Planimetria p.no 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia Entrate** della Provincia di Milano nel Comune di Villa Cortese riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al 2025 - 1° sem.**.

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni

in Busto Garolfo zona Centrale B1 per *Abitazioni di tipo civile* in stato conservativo normale dai 1.200,00 ai 1.400,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *inferiore* di mercato di **€. 1.000,00 al mq** *commerciale*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,00	x	1.000,00	=	**48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti.
Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate** della provincia di Milano riferito agli immobili di civile abitazione ad uso residenziale, **aggiornato al I° sem. 2025.**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate della provincia di Milano, ed inoltre: Casa.it, Remax, Tecnocasa, ecc.,

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	48,00	0,00	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	**48.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non si rituene ne utile ne opportuno alcun frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.000,00**

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: **€. 48.000,00**

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 **€. 0,00**

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**
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:	**€. 48.000,00**

data 19/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Leonardo CRESPI