TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Simone Borghi

CF:BRGSMN74L20I441A
con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86
telefono: 0296732438
email: studioingeom@gmail.com
PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN VITTORE OLONA via manzoni 53, della superficie commerciale di **102,57** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano primo composto da locale di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimepegno notte con due camere, un bagno. compretano la consistenza tre balconi (accessibili da cucina soggiorno e camera) una cantina ed un box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, ha un'altezza interna di 300.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 404 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI ALESSANDRO, piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/1976 Pratica n. MI0294705 in atti dal 13/07/2023 COSTITUZIONE (n. 18138.1/1976)
  Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento a.u.i., vano scala comune, vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune cantina : a.u.i., cortile comune, a.u.i., disimpegno comune
  NB in catasto non risulta evasa la domanda di voltura della successione di MEZZANZANICA Maria nata a SAN VITTORE OLONA (MI) il 06/10/1923

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

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

- foglio 5 particella 404 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI ALESSANDRO, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/1976 Pratica n. MI0294736 in atti dal 13/07/2023 COSTITUZIONE (n. 18157.1/1976)
  Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, a.u.i., a.u.i.
  NB in catasto non risulta evasa la domanda di voltura della successione di MEZZANZANICA Maria nata a SAN VITTORE OLONA (MI) il 06/10/1923

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **102,57 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**7,30 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.649,30**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.416,84**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.416,84**
Data di conclusione della relazione:	**20/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile e' occupato dai uno dei due comproprietari, Elio.

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 **giudiziale**, iscritta il 27/09/2023 a milano 2 ai nn. 127303/22270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 10.000.
Importo capitale: 10.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/09/2023 a milano 2 ai nn. 127303/22271, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 10.000.
Importo capitale: 10.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/09/2023 a milano 2 ai nn. 127303/22272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 10.000.
Importo capitale: 10.000

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

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 3.821,44**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 35.726,09**
Millesimi condominiali:	**85,534**

Ulteriori avvertenze:

Le spese annue riportate comprendono le spese di riscaldamento. millesimi condominiali compresi di casa e box.

le spese condominiali dell-ultimo biennio sono euro 3.821,44 + euro 3.511,31

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1984), con atto stipulato il 15/05/1984, trascritto il 14/01/1985 a milano 2 ai nn. 2377/2001.
Accettazione tacita eredita trascritta a milano 2 il 20.09.2023 nn.123970/86674- successione del padre Pudda Antonio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1984), con atto stipulato il 15/05/1984, trascritto il 14/01/1985 a milano 2 ai nn. 2377/2001.
Accettazione tacita eredita trascritta a milano 2 il 20.09.2023 nn.123970/86674 - successione del padre Pudda Antonio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 16/07/2015), trascritto il 20/09/2023 a milano 2 ai nn. 127301/88941.
I dati di trascrizione si riferiscono all'accettazione tacita eredita successione della madre Mezzanzanica Maria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 16/07/2015), trascritto il 20/09/2023 a milano 2 ai nn. 127301/88941.
I dati di trascrizione si riferiscono all'accettazione tacita eredita successione della madre Mezzanzanica Maria

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1980 fino al 16/07/2015), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Casero ai nn. 37661 di repertorio, trascritto il 07/11/1980 a milano 2 ai nn. 60687/48519

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1980 fino al 16/07/2015), con atto stipulato il 11/10/1980 a firma di Casero ai nn. 37661 di repertorio, trascritto il 07/11/1980 a milano 2 ai nn. 60687/48519

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 1bis/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edifici residenziali, presentata il 07/01/1972 con il n. 95 di protocollo, rilasciata il 07/01/1972, agibilità del 28/07/1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della rappresentazione grafica come da stato dei luoghi in base alle difformità riportate nel capoverso conformità urbanistica
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuova planimetria catastale. come da attuale normativa la cantina deve essere stralciata dall'abitazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €.140,00
- redazione planimetrie catastali: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

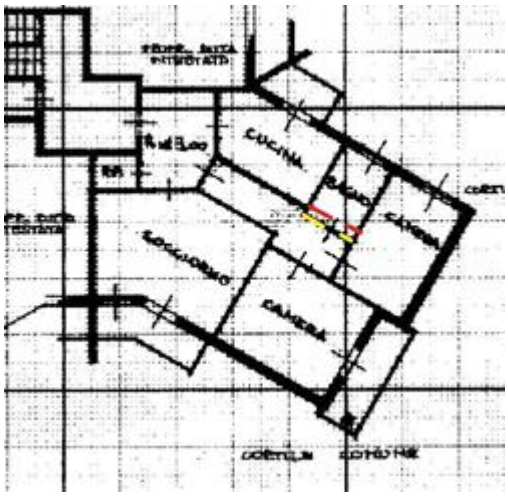
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente una lieve difformità con spostamento di un tavolato del bagno rientrante rispetto al corridoio. Alcuni locali anno dimensioni leggermente diverse, che rientrano nelle tolleranze edilizie. Sono presenti lievi differenze nelle dimensioni delle finestre. (normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di cila in sanatoria con pagamento sanzione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.1.000,00
- sanzione amministrativa: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



difformità riscontrate

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono presente le certificazioni degli impianti in oggetto (normativa di riferimento: 37/2008)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: con la presente si dichiara tale mancanza. Per gli impianti sarà obbligatorio verifica da parte di tecnici specializzati al fine di ottenere le relative certificazioni. L'importo sopra esposto non contempla eventuali modifiche da apportare per adeguare gli stessi alle normative vigenti.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA MANZONI 53

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA via manzoni 53, della superficie commerciale di **102,57** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano primo composto da locale di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimepegno notte con due camere, un bagno. compretano la consistenza tre balconi (accessibili da cucina soggiorno e camera) una cantina ed un box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, ha un'altezza interna di 300.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 404 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI ALESSANDRO, piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/1976 Pratica n. MI0294705 in atti dal 13/07/2023 COSTITUZIONE (n. 18138.1/1976)
  Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento a.u.i., vano scala comune, vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune cantina : a.u.i., cortile comune, a.u.i., disimpegno comune
  NB in catasto non risulta evasa la domanda di voltura della successione di MEZZANZANICA Maria nata a SAN VITTORE OLONA (MI) il 06/10/1923

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

vista esterna

Ingresso da scala comune

locale di ingresso

ingresso e corridoio

soggiorno

bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, 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	al di sotto della media
parco giochi	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	buono
autobus distante 1 km	al di sopra della media
autostrada distante 3 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di esecuzione si trova all'interno di un complesso edilzio composto da 4 condomini emelli edificati nella prima metà degli anni 803.

L'appartamento è posto al piano primo raggiungibile tramite vano scala comune munito di ascensore.

L'unità immobiliare è composta da locale di ingresso, che separa soggiorno, cucina, ripostiglio e corridoio notte per accesso alle due camere da letto ed al bagno. Completano la consistenza dell'appartamento tre balconi accessibilio uno da soggiorno, uno da cucina e uno dalla camera da letto matrimoniale. Al piano seminterrato sono presenti due locali accessori, una piccola cantina ed un box singolo accessibile dal corsello comune.

Dal sopralluogo eseguito, e dalle foto allegate, si segnala immediatamento uno stato manutentivo scarso e di degrado da parte dell'occuopante dell'immobile. In tutte le stanze e nei locali disimpegno sono presenti cumuli di spazzatura di materiale inorganico e organico, lasciati dalla proprietà che comunque abita nonostante le scarse condizioni igienico sanitarie. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e rilevare i balconi in quanto tutti i serramenti e gli avvolbili erano rotti e bloccati. non è stato possibile accedere alla cantina in quanto la proprietà non trova piu' le chiavi. Anche nel box è presente parecchio materiale abbandonato da parte della proprietà.

Si segnala che l'impianto elettrico risulta funzionante e presumibilmente anche l'impianto idrico. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con i radiatori a parete muniti di contacalorie. Gli impianti presenti risalgono alla data di costruzione dell'imombile e sono privi delle dichiarazioni di conformità.

Immobile dotato di impianto di riscaldamento ma privo di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno con vetro singolo — molto scarso

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc — molto scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — molto scarso

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

gas: conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: da verificare

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: da verificare

camera da letto

cucina

camera da letto

corridoio

cantina

box

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

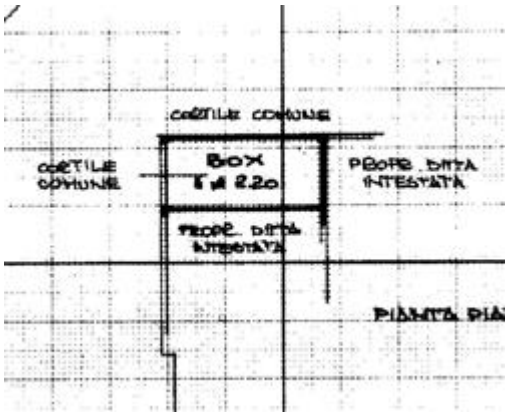
descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	97,34	x	100 %	=	97,34
balconi	13,40	x	30 %	=	4,02
cantina	4,85	x	25 %	=	1,21
Totale:	**115,59**				**102,57**

ACCESSORI:

box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 404 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI ALESSANDRO, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 29/03/1976 Pratica n. MI0294736 in atti dal 13/07/2023 COSTITUZIONE (n. 18157.1/1976)
  Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, a.u.i., a.u.i.
  NB in catasto non risulta evasa la domanda di voltura della successione di MEZZANZANICA Maria nata a SAN VITTORE OLONA (MI) il 06/10/1923

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,60	x	50 %	=	7,30
Totale:	**14,60**				**7,30**



stralcio planimetria catastale box

Foto box

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: trilocale

Indirizzo: via alfieri

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.183,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale nello stesso complesso immobiliare

Indirizzo: via manzoni 55

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: da € 1300 al mq a € 1700 al mq - si indica valore medio 1500 €/mq

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 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. Le superfici di cantina e balconi sono state desunte dalla planimetria catastale non essendo stato possibile il rilievo in loco.
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. Il valore esposto prende in considerazione lo stato manutentivo pessimo sia delle condizioni edili che sanitarie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,57	x	1.100,00	=	**112.827,00**
Valore superficie accessori:	7,30	x	1.100,00	=	**8.030,00**
					120.857,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
condizioni igieniche sanitarie		-12.085,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.771,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.771,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di San Vittore Olona, 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	102,57	7,30	108.771,30	108.771,30
				108.771,30 €	**108.771,30 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La proprieta' oggetto di perizia e' composta da un appartamento con cantina e box. Separare le varie consistenze in lotti divisi non e' un operazione economicamente favorevole in quanto il box e la cantina sono accessori richiesti in fase di ricerca immobiliare e la loro assenza ridurrebbe l'interesse da parte di probabili acquirenti. Inoltre la vendita di cantina e box in maniera separate non incontrerebbe molto interesse da eventuali acquirenti al di fuori del condominio, svalutandone il valore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.122,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.649,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 5.232,47**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.416,84**
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:	**€. 99.416,84**

data 20/07/2026

il tecnico incaricato
Simone Borghi