TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33
telefono: 00393472461186
email: arch.enrica.calloni@awn.it
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN VITTORE OLONA Via Resegone 3, della superficie commerciale di **59,41** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano rialzato composta da due locali, cucina e bagno oltre a locale cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 315 cm.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 252 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via resegone 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: dell'appartamento: altra u.i., ingresso condominiale, cortile condominiale, altra u.i. Della cantina: cortile comune; altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**59,41 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.351,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.351,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.351,00**
Data di conclusione della relazione:	**11/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Risulta occupato occasonalemnte da

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 07/06/2006 a firma di Notaio Miriam Mezzanzanica ai nn. 66089/8671 di repertorio, iscritta il 17/06/2006 a Milano 2 ai nn. 94550/22250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 78.400.
Importo capitale: € 56.000.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a 1/1 di usufrutto su NCEU Foglio 4 Particella 252 Subalterno 704

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/03/2016 a firma di Tribunale Mantova ai nn. 569/16 di repertorio, iscritta il 22/12/2016 a Milano 2 ai nn. 146230/27469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna atto Tribunale Di Mantova.
Importo ipoteca: € 6.830,34.
Importo capitale: € 4.000,00.
La formalità è riferita solamente a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 252 Subalterno 704

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/06/2021 a firma di Tribuanle Busto Arsizio ai nn. 1555/2021 di repertorio, iscritta il 15/10/2021 a Milano 2 ai nn. 145279/27039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 15.031,60.
Importo capitale: € 7.515,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/02/2026 a firma di Uff.Giud. Tribunale Busto Arsizio ai nn. 701 di repertorio, trascritta il 02/03/2023 a Milano 2 ai nn. 26724/18402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili

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:	**€. 880,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 1.687,38**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.533,63**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto per causa di morte (dal 25/02/2015), con atto stipulato il 09/02/2015 a firma di Legnano ai nn. 135/9990 di repertorio, trascritto il 04/02/2016 a Milano 2 ai nn. 10633/6693.
Successiva rettifica Legnano del 24 settembre 2015 repertorio n. 954/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14 settembre 2016 al numero di registro generale 102101 e numero di registro particolare 64572 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data dell'immobile sito nel comune di San Vittore Olona (MI), Il Quadro "D" della suddetta rettifica riporta:" Soggetto a favore n. 1 coniuge soggetto a favore n. 2 figlio soggetto a favore n. 3 figlio soggetto a favore n. 4 figlio la sig.ra (coniuge), il 03/04/2015 ha rinunciato all'eredità con atto rep. n. 1003 del Tribunale ordinario di Busto Arsizio, registrato a Busto Arsizio in data 10/4/2015 al n. 1327 serie 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 06/09/2015), con atto stipulato il 06/10/2015 a firma di Notaio Ugo Cantiello ai nn. 26676 di repertorio, trascritto il 22/11/2023 a Milano 2 ai nn. 158022/110550

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto compravendita (dal 13/07/1981 fino al 07/06/2006), trascritto il 13/07/1981 a Milano 2 ai nn. 43788/34407

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà per e 1/1 usufrutto in forza di atto compravendita (dal 07/06/2006 fino al 09/02/2015), con atto stipulato il 07/06/2006 a firma di Notaio Miriam Mezzanzanica ai nn. 66088/8670 di repertorio, trascritto il 17/06/2006 a Milano 2 ai nn. 94549/49027.
Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/02/2010 Pubblico ufficiale LURAGHI Sede SAN VITTORE OLONA (MI) - Voltura n. 5711.1/2015 - Pratica n. MI0227730 in atti dal 04/02/2015

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 47/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 24/09/1962, rilasciata il 03/04/1963 con il n. 47/1962 di protocollo, agibilità del 16/12/1964 con il n. 49 di protocollo.
Si evidenzia che nella relazione di visita per abitabilità del 29/09/1964 veniva espresso parere sfavorevole alla concessione del permesso di occupazione sino alla presentazione di una nuova planimetria del piano rialzato il quale risultava realizzato in difformità del progetto approvato...Tale planimetria aggiornata è stata depositata e allegata agli atti.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia **N. 65/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Piccole modifiche interne per demolizione tavolati di chiusura locale ripostiglio al fine di ampliare la camera esistente, presentata il 13/06/2005 con il n. 8387 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 - residenziale esistente CLASSE 3 Sensibilità paesistica media. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ARTICOLO 18 ZONE B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI
1. Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento. Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti o quelli nuovi, indicati sulle tavole di azzonamento del PGT.
2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:
Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.d. Abitazioni collettive – 1.e. Accessori alla residenza;
Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.2. Medie strutture di vendita (nei limiti di cui agli articoli 42 e 43 delle presenti norme) – 2.c.1.6. Pubblici esercizi con esclusione dei locali notturni, sale da ballo e sale ricreative – 2.c.1.8. Artigianato di servizio – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3.1. Alberghi – 2.c.3.5. Residences/case albergo;
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.7. Strutture per attività culturali – 3.a.1.8. Strutture per attività sociali e ricreative – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi – 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.
Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.
3. Gli interventi nelle Zone B2 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:
- Indice di edificabilità fondiaria: IF = 1,50 mc/mq
- Altezza dell'edificio: H = 11,50 m
- Altezza massima dei fabbricati H max = 14,50 m
- Indice di copertura: Ic = 1/3
4. L'obbligo degli arretramenti stradali dei passi carrai dalla carreggiata previsti dal Codice della Strada per gli interventi di ristrutturazione degli edifici pertinenziali può essere oggetto di specifica deroga solo se finalizzato alla salvaguardia del sistema edilizio/ ambientale di pregio. Non sono ammesse deroghe per gli ambiti prospicienti sull'asse del Sempione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA RESEGONE 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Resegone 3, della superficie commerciale di **59,41** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano rialzato composta da due locali, cucina e bagno oltre a locale cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 315 cm.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 252 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via resegone 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: dell'appartamento: altra u.i., ingresso condominiale, cortile condominiale, altra u.i. Della cantina: cortile comune; altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



ingresso condominiale



cucinino



soggiorno



bagno



camera



ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





via Resegone



via Resegone



prospetto su via Resegone



ingresso condominiale

SERVIZI

farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,7 km	nella media
aeroporto distante 26 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento destinato a uso residenziale, ubicato al piano rialzato di una palazzina risalente agli anni '60, la quale risulta sprovvista di impianto di ascensore.

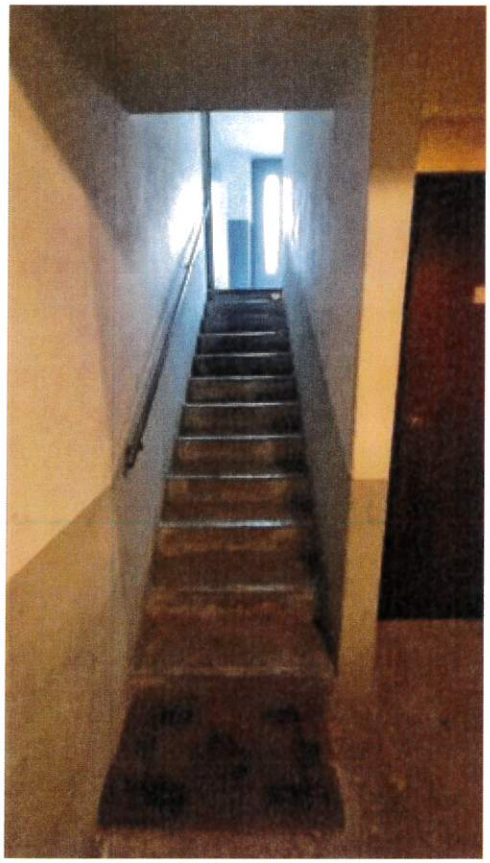
L'accesso pedonale al complesso condominiale avviene tramite un cancello elettrificato situato direttamente su via Resegone. Da qui si accede al portone d'ingresso dell'edificio, realizzato in alluminio e vetro, che immette sul vano scale condominiale caratterizzato da un rivestimento in pietra.

L'appartamento è situato al piano rialzato ed è distinguibile come la prima unità immobiliare sulla sinistra per chi sale le scale. Dal punto di vista dell'orientamento, l'alloggio presenta una mono-esposizione rivolta a sud-est, con affaccio su via Resegone. L'ingresso all'abitazione è protetto da una porta blindata che immette in un piccolo disimpegno, il quale si apre su un soggiorno dalle ampie dimensioni; su quest'ultimo si apre la porta che conduce al cucinino. Sempre dal soggiorno si accede a un secondo piccolo disimpegno che funge da cerniera per la zona notte e i servizi, distribuendo la camera da letto, anch'essa di ampie dimensioni, e il bagno, quest'ultimo completo di lavabo, water, bidet e vasca da bagno e attacchi per la lavatrice.

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione dei locali principali è realizzata in laminato tipo parquet, mentre il bagno e la cucina presentano un rivestimento in ceramica. I serramenti esterni sono stati aggiornati e sono costituiti da infissi in PVC di colore bianco dotati di doppio vetro camera, protetti esternamente da avvolgibili sempre in PVC. Le porte interne, invece, sono del tipo tamburato in legno.

Dal punto di vista tecnologico, l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo, alimentato da una caldaia a gas posizionata nel locale cucina e provvisto di corpi scaldanti costituiti da caloriferi in alluminio. L'unità è inoltre servita da un impianto elettrico eseguito sottotraccia, oltre che dai relativi impianti TV e citofonico.

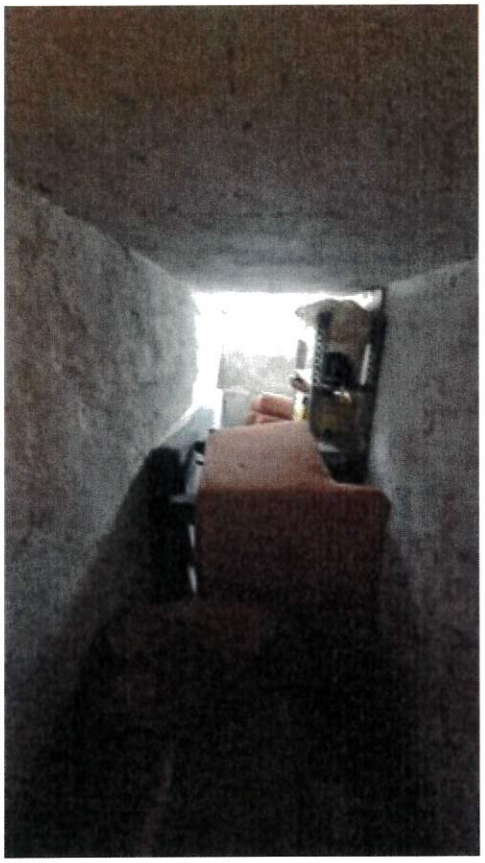
A completamento della proprietà, al piano seminterrato del fabbricato – raggiungibile tramite la scala comune – si trova un locale ad uso cantina. Tale pertinenza si presenta con finiture interne al rustico, è chiusa da una porta in legno dotata di lucchetto e presenta un finestratura.



scala condominiale per piano seminterrato



corridoio comune locali cantina



locale cantina

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	58,14	x	100 %	=	58,14
cantina	5,07	x	25 %	=	1,27
Totale:	**63,21**				**59,41**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (10/06/2026)

Valore minimo: 1.339,00

Valore massimo: 1.659,00

Note: quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona centro urbano

banca dati delle quotazioni immobliari - OMI (10/06/2026)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in normale stato conservativo Provincia: MILANO Comune: SAN VITTORE OLONA Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che l'unità immobiliare si presenta internamente in buono stato di manutenzione (necessitando solo di eventuali opere ordinarie) e che le finiture esterne dell'intero complesso condominiale versano in un buono stato conservativo, si è proceduto alla determinazione del valore del bene.

Sulla base delle quotazioni dei mercati locali precedentemente richiamate, si è assunto come riferimento il valore massimo espresso dagli osservatori di mercato. A tale parametro è stato applicato un coefficiente correttivo in diminuzione pari a 0,65 — determinato in base a età, qualità e stato manutentivo dell'immobile, secondo i criteri editi dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore — desumendo un più probabile valore venale unitario pari a €/mq 1100,00

.

Si precisa che lo scrivente ha appositamente eseguito un rilievo strumentale in loco dell'appartamento al fine di determinare con assoluta precisione la reale superficie commerciale da assoggettare a stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,41	x	1.100,00	=	**65.351,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.351,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.351,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore del bene, il criterio di stima adottato è il Più Probabile Valore di Mercato, individuato attraverso il procedimento sinteticocomparativo.
Tale metodologia si basa sull'analisi sistematica di beni similari, per caratteristiche e localizzazione, oggetto di recente compravendita o offerta sul medesimo segmento di mercato.
A tal fine, sono state consultate banche dati specialistiche (OMI, portali di settore) e integrate con l'esperienza professionale diretta dello scrivente sul mercato locale, permettendo di delineare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e coerente con l'attuale congiuntura economica.
L'immobile è stato valutato rapportando la Superficie Lorda Ragguagliata a valori unitari medi, opportunamente rettificati tramite coefficienti di merito (aggiunte e detrazioni) volti a riflettere le specificità del cespite. Nella determinazione del valore finale hanno inciso i seguenti elementi:
- Tipologia e destinazione d'uso: coerenza del bene rispetto al contesto urbanistico e funzionale di appartenenza.
- Vetusità e stato manutentivo: analisi dell'età dell'immobile, del grado di conservazione delle strutture e degli impianti, nonché del ciclo di vita residuo.
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di San Vittore Olona, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare; banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ed inoltre: Geom. Carlo Sciortino amministratore condominiale

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	59,41	0,00	65.351,00	65.351,00
				65.351,00 €	**65.351,00 €**

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: **€. 65.351,00**

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: **€. 65.351,00**

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: **€. 65.351,00**

data 11/06/2026

il tecnico incaricato
Enrica Calloni