



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 111/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Annamaria Francesca Battaglia**

CF: BTTNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20

telefono: 029623793

email: [architettobattaglia.studio@gmail.com](mailto:architettobattaglia.studio@gmail.com)

PEC: [annamaria.battaglia@archiworldpec.it](mailto:annamaria.battaglia@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
111/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a SARONNO Via Giotto 9, della superficie commerciale di 143,14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa bifamigliare situata alla periferia del comune di Saronno costruita negli anni cinquanta. E' composta da piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna. Completa la proprietà un box con ripostiglio e wc e un cortile.

La proprietà è completamente recintata. Si accede alla proprietà tramite cancello pedonale da via Giotto, mentre il cancello carraio si trova lungo via Sanzio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 30 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giotto n.9, piano: T -1, intestato [REDACTED]  
Coerenze: altra proprietà, cortile, via Sanzio, via Giotto

**A.1** box singolo, composto da Il box è un unico locale di 20,40 mq da cui si accede ad un ripostiglio di 5,43 mq. E' presente anche un wc di 2,48 mq a cui si accede dal giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 31 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 76,02 Euro, indirizzo catastale: Via Giotto n.9, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: altra proprietà, altra proprietà, cortile, altra proprietà

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,14 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,39 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.926,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.926,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.926,00



Data della valutazione:

28/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] in forza di assegnazione della casa coniugale derivante da verbale di separazione consensuale consensuale, che si allega, emesso in data 24/05/2022 nell'ambito del procedimento R.G. 3085/2020 Tribunale di Busto Arsizio.

Si precisa che l'immobile è occupato dalla signora insieme alla famiglia, composta da n. 5 figli, di cui tre minorenni.

L'esecutato [REDACTED] abita altrove.

### 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 11/06/2014 a firma di notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo ai nn. 19771/11513 di repertorio, iscritta il 01/07/2014 a Milano 2 ai nn. 58574/9694, a favore di Credito Ipotecario Veneto Banca s.c.p.a., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 250.200,00.

Importo capitale: 13.9000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/06/2022 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 46010 di repertorio, iscritta il 18/10/2022 a Milano 2 ai nn. 145800/29764, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 21.082,42.

Importo capitale: 18.314,63

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1916 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Milano 2 ai nn. 53285/38394, a favore di [REDACTED]



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 11/06/2014), con atto stipulato il 11/06/2014 a firma di notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo ai nn. 19770/11512 di repertorio, trascritto il 01/07/2014 a Milano 2 ai nn. 58573/40812

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1968 fino al 15/11/2006), con atto stipulato il 21/02/1968 a firma di notaio Francesco Siggillino di Milano ai nn. 115210 di repertorio, trascritto il 29/02/1968 a Milano 2 ai nn. 14077/10725

██████████ per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/1968 fino al 25/03/2012), con atto stipulato il 21/02/1968 a firma di notaio Francesco Siggillino di Milano ai nn. 115210 di repertorio, trascritto il 29/02/1968 a Milano 2 ai nn. 14077/10725

██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 15/11/2006 fino al 16/03/2007), registrato il 02/03/2007 a Saronno ai nn. 105 vol. 2007, trascritto il 21/08/2009 a Milano 2 ai nn. 109934/67854

██████████ per la quota di 2/3 ciascuno di nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 16/03/2007 fino al 25/03/2012), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di notaio Elena Pala di Saronno ai nn. 130246/5027 di repertorio, trascritto il 26/03/2007 a Milano 2 ai nn. 45239/24208

██████████ per la quota di 4/6 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 16/03/2007 fino al 25/03/2012), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di notaio Elena Pala di Saronno ai nn. 130246/5027 di repertorio, trascritto il 26/03/2007 a Milano 2 ai nn. 45239/24208.

4/6 di nuda proprietà riservandosi su detta quota il diritto di usufrutto

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 25/03/2021 fino al 11/06/2014).

Dichiarazione sostitutiva atto di morte Voltura 8828.1/2012 - pratica n. VA0127402 in atti del 14/05/2012

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Costruzione N. **233/1956**, intestata a [REDACTED] per lavori di Abitazioni abbinata con seminterrato, rustico e recinzioni, presentata il 15/10/1956, rilasciata il 05/11/1956, agibilità del 17/10/1958

Denuncia di Opere Edili N. **07/1968**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di una recinzione parziale, muro divisorio, rampa, scala di accesso al piano rialzato, presentata il 03/01/1968, rilasciata il 17/02/1968

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 27 del 15.06.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 Ndp PDR

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

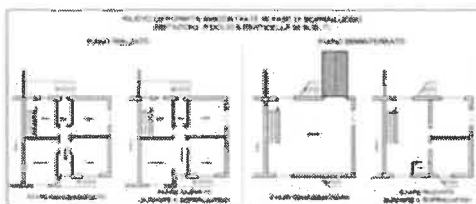
Sono state rilevate le seguenti difformità: EDIFICIO RESIDENZIALE (foglio 4 particella 30 sub. 7)  
Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano rialzato che al piano seminterrato (normativa di riferimento: regolamento d'igiene, regolamento edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di relativa pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione : €.516,00
- onorario professionista per presentazione pratica SCIA in sanatoria : €.2.000,00



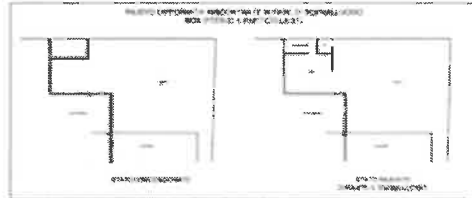
*difformità abitazione piano rialzato e piano seminterrato*

Sono state rilevate le seguenti difformità: BOX (foglio 4 particella 31) non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa del box

L'immobile risulta ..



Si comunica che, presso l'ufficio tecnico del Comune, non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa del box (foglio 4 particella 31). Pertanto, a seguito di colloquio con il tecnico comunale, non essendo rispettate le distanze dai confini e dalla costruzioni, il box dovrà essere rimosso. Non si è a conoscenza di convenzione con il confinante che potrebbe derogare tale limite.



*difformità box*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: EDIFICIO RESIDENZIALE (foglio 4 particella 30 sub. 7)  
Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano rialzato che al piano seminterrato  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: BOX (foglio 4 particella 31) non conforme a quanto presente durante il sopralluogo

L'immobile risulta ..

Si comunica che, presso l'ufficio tecnico del Comune, non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa del box (foglio 4 particella 31). Pertanto, a seguito di colloquio con il tecnico comunale, non essendo rispettate le distanze dai confini e dalla costruzioni, il box dovrà essere rimosso. Non si è a conoscenza di convenzione con il confinante che potrebbe derogare tale limite.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SARONNO VIA GIOTTO 9

**VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a SARONNO Via Giotto 9, della superficie commerciale di **143,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa bifamiliare situata alla periferia del comune di Saronno costruita negli anni cinquanta. E' composta da piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna. Completa la proprietà un box con ripostiglio e wc e un cortile.



La proprietà è completamente recintata. Si accede alla proprietà tramite cancello pedonale da via Giotto, mentre il cancello carraio si trova lungo via Sanzio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 30 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giotto n.9, piano: T -1,

Coerenze: altra proprietà, cortile, via Sanzio, via Giotto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

centro sportivo	nessuna metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	in tutte le metriche	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	in tutte le metriche	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,5 km	di ogni tipo metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	di ogni tipo metrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



aeroporto distante 40 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villa bifamigliare situata alla periferia del comune di Saronno costruita negli anni cinquanta. E' composta da piano rialzato e piano seminterrato collegati da scala interna. Completa la proprietà un box con ripostiglio e wc e un cortile.

La proprietà è completamente recintata. Si accede alla proprietà tramite cancello pedonale da via Giotto, mentre il cancello carraio si trova lungo via Sanzio.

Entrati nella proprietà, salendo le scale esterne lungo via Giotto si accede al piano rialzato direttamente nel disimpegno di 8,36 mq su cui affacciano tutti gli altri locali e precisamente: soggiorno di 17,85 mq, la cucina di 6,21 mq, il bagno di 4,21 mq, la camera da letto di 16,60 mq e un'altra camera di 15,76 mq.

Il bagno è composto da lavabo, wc, bidet e vasca con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

La cucina è regolarmente dotata di attacchi acqua fredda/calda con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica.

Tutti i locali, abitabili, hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 3,00 m.

L'appartamento ha le seguenti finiture: le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, i serramenti sono in pvc con vetro doppio e le tapparelle sono in plastica, la porta d'ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sono autonomi con la caldaia posta nel sottoscala del piano seminterrato. I corpi scaldanti sono in ghisa. L'impianto elettrico è funzionante, prese e punti luce in quantità sufficienti.

Dalla cucina si accede al disimpegno dove si trova la scala per scendere al piano seminterrato e la porta che, attraverso un balcone di 5,61 mq, porta alle scale che permettono l'accesso al cortile circostante e al box.

Il piano interrato troviamo uno spazio suddiviso in tre locali più un wc. Il locale di arrivo misura 29,00 mq, un altro locale misura 15,77 mq e l'ultimo misura 17,02 mq. Il wc, che misura 2,48 mq, è composto da lavandino, wc e doccia.

Tutti i locali hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e hanno altezza interna di 2,45 m. Nonostante si presente un angolo cottura e camere da letto, per l'altezza rilevata questi ambienti sono agibili ma non abitabili.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Completa la proprietà un'area esterna di 149,08 mq.

#### CONSISTENZA:

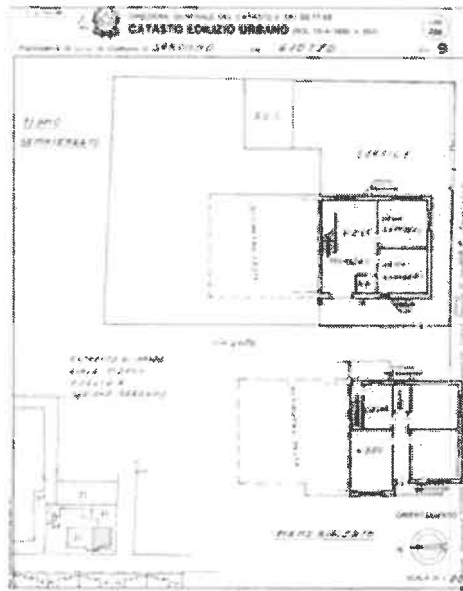
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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





descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO	89,03	x	100 %	=	89,03
PIANO SEMINTERRATO	84,65	x	50 %	=	42,33
BALCONE	5,61	x	30 %	=	1,68
AREA ESTERNA	89,03	x	10 %	=	8,90
AREA ESTERNA	60,05	x	2 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>328,37</b>				<b>143,14</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Il box è un unico locale di 20,40 mq da cui si accede ad un ripostiglio di 5,43 mq. E' presente anche un wc di 2,48 mq a cui si accede dal giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 31 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 76,02 Euro, indirizzo catastale: Via Giotto n.9, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: altra proprietà, altra proprietà, cortile, altra proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO + RIPOSTIGLIO E WC	30,78	x	50 %	=	15,39
<b>Totale:</b>	<b>30,78</b>				<b>15,39</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.600,00

Agenzia delle entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.750,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,14	x	1.400,00	=	<b>200.396,00</b>
Valore superficie accessori:	15,39	x	1.400,00	=	<b>21.546,00</b>
					<b>221.942,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 221.942,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 221.942,00</b>



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	143,14	15,39	221.942,00	221.942,00
				<b>221.942,00 €</b>	<b>221.942,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.016,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.926,00****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: **€. 218.926,00**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****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.926,00**

data 28/10/2024

il tecnico incaricato  
Annamaria Francesca Battaglia

