



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

258/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Adriano Mazzetti

CF:MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
258/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SARONNO Via Guglielmo Marconi 31, della superficie commerciale di **103,53** mq per la quota di:

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

Trattasi di due unità immobiliari poste al secondo piano di un edificio residenziale plurifamiliare denominato Condominio "MARCONI n° 31", con annesse due cantine ed un locale ad uso deposito/ripostiglio a piano terreno .

Il Condominio è raggiungibile attraverso l'androne comune posto in fregio alla Via Marconi n° 31 e attraverso il cortile comune con altre unità immobiliari . L'immobile è stato edificato nel 1967 circa ed è composto da cinque piani fuori terra ; a piano terreno sono posizionate le cantine i box e i ripostigli . Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate al piano secondo dell'edificio e sono raggiungibili attraverso il vano scala comune che, con accesso diretto dal cortile, consente il raggiungimento del piano , l'immobile è sprovvisto di ascensore .

I proprietari delle unità immobiliari hanno provveduto , senza nessuna preventiva autorizzazione , a demolire una parete collegando le due unità e trasformandole in un unico appartamento mantenendo le due porte di accesso esistenti , stessa cosa dicasi per le due cantine a piano terreno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e SECONDO, scala C, ha un'altezza interna di 310 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 388 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n° 31, piano: T e SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'appartamento confina con ballatoio comune ed appartamenti distinti con i subalterni 511 e 513 . Il vano ad uso cantina confina con il corridoio comune e vani ad uso cantina distinti con i subalterni 513 e 515
- foglio 12 particella 388 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n° 31, piano: T e SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'appartamento confina con ballatoio comune , appartamento distinto con il subalterno 512 , distacco sul cortile . Il vano ad uso cantina confina con corridoio comune , e vani ad uso cantina distinti con i subalterni 512 e 514 .
- foglio 12 particella 388 sub. 522 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 3,72 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n° 31, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Locale di deposito posto a piano terreno , confinante con cortile comune , corridoio comune ad unità immobiliare distinta con il subalterno 518 .

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

1965 ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,53 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.177,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.177,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.177,00
Data di conclusione della relazione:	22/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

alla data del 22 dicembre 2025 non risultano iscritte ulteriori ipoteche e/o trascrizioni

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 01/06/2012 a firma di Notaio CHIANTINI Simone ai nn. 13430/6772 di repertorio, registrata il 06/06/2012 a Agenzia delle Entrate Milano 3 ai nn. 12191, iscritta il 07/06/2012 a Milano 2 ai nn. 58076/9761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 243.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 5141 di repertorio, trascritta il 10/09/2025 a Milano 2 ai nn. 126093/86643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale 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:	€. 1.392,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.677,54
Ulteriori avvertenze:	
Si precisa che sono in corso atti legali per il recupero del credito dovuto al Condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2012), con atto stipulato il 01/06/2012 a firma di Notaio CHIANTINI Simone ai nn. 13429/6771 di repertorio, registrato il 06/06/2012 a Agenzia delle Entrate Milano 3 ai nn. 12191, trascritto il 07/06/2012 a Milano 2 ai nn. 58074/39445

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2012), con atto stipulato il 01/06/2012 a firma di Notaio CHIANTINI Simone ai nn. 13429/6771 di repertorio, registrato il 06/06/2012 a Agenzia delle Entrate Milano 3 ai nn. 12191, trascritto il 07/06/2012 a Milano 2 ai nn. 58074/39445

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 18/06/1982 fino al 01/06/2012), con atto stipulato il 18/06/1982 a firma di Ufficio Registro di Saronno ai nn. 63/34 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Milano 2 ai nn. 62832/51009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Condonò Edilizio n. 336/359 del 09 Dicembre 1987 N. **6333/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un balcone a piano secondo e ripostigli a piano terreno, presentata il 27/03/1983 con il n. 0549753908/5 e 6 di protocollo, rilasciata il 09/12/1987 con

il n. 336 al 359 di protocollo.

La pratica di condono edilizio n° 0549753908/05 è riferita all'unità immobiliare mappale 388 sub. 512 la pratica di condono edilizio n° 0549753908/06 è riferita all'unità immobiliare mappale 388 sub. 513

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le due unità immobiliari sub. 512 e sub. 513 confinanti sono state unite mediante la demolizione di una parete divisoria ; anche le due cantine poste a piano terreno sono state unite mediante la demolizione della parete divisoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività + Sanzione + Diritti di Segreteria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione delle due unità immobiliari mappale 388 sub. 512 e 513 e delle rispettive cantine

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA di fusione delle due unità immobiliari e delle due cantine con rifacimento delle schede planimetriche

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA + diritti Agenzia delle Entrate - Territorio: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARONNO VIA GUGLIELMO MARCONI 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARONNO Via Guglielmo Marconi 31, della superficie commerciale di **103,53** mq per la quota di:

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

Trattasi di due unità immobiliari poste al secondo piano di un edificio residenziale plurifamiliare denominato Condominio "MARCONI n° 31", con annesse due cantine ed un locale ad uso deposito/ripostiglio a piano terreno .

Il Condominio è raggiungibile attraverso l'androne comune posto in fregio alla Via Marconi n° 31 e attraverso il cortile comune con altre unità immobiliari . L'immobile è stato edificato nel 1967 circa ed è composto da cinque piani fuori terra ; a piano terreno sono posizionate le cantine i box e i ripostigli . Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate al piano secondo dell'edificio e sono raggiungibili attraverso il vano scala comune che, con accesso diretto dal cortile, consente il raggiungimento del piano , l'immobile è sprovvisto di ascensore .

I proprietari delle unità immobiliari hanno provveduto , senza nessuna preventiva autorizzazione , a demolire una parete collegando le due unità e trasformandole in un unico appartamento mantenendo le due porte di accesso esistenti , stessa cosa dicasi per le due cantine a piano terreno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e SECONDO, scala C, ha un'altezza interna di 310 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 388 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n° 31, piano: T e SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'appartamento confina con ballatoio comune ed appartamenti distinti con i subalterni 511 e 513 . Il vano ad uso cantina confina con il corridoio comune e vani ad uso cantina distinti con i subalterni 513 e 515
- foglio 12 particella 388 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n° 31, piano: T e SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'appartamento confina con ballatoio comune , appartamento distinto con il subalterno 512 , distacco sul cortile . Il vano ad uso cantina confina con corridoio comune , e vani ad uso cantina distinti con i subalterni 512 e 514 .
- foglio 12 particella 388 sub. 522 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 3,72 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n° 31, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Locale di deposito posto a piano terreno , confinante con cortile comune , corridoio comune ad unità immobiliare distinta con il subalterno 518 .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
farmacie

nella media



negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

nella media
 A row of 10 stars: 4 grey, 2 yellow, 4 red.

autostrada distante 2,5 km

nella media
 A row of 10 stars: 4 grey, 2 yellow, 4 red.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

panoramicità:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

livello di piano:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

stato di manutenzione:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

luminosità:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

qualità degli impianti:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

qualità dei servizi:

al di sotto della media
 A row of 10 stars: 5 grey, 5 yellow.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, derivata dalla fusione (senza titolo edilizio) di due appartamenti contigui, è così composta : ingresso/disimpegno , bagno , cucina , camera da letto , camera da letto utilizzata come ripostiglio , bagno e camera da letto .

I pavimenti interni sono in marmette di cemento , i bagni e la cucina in ceramica , così come i rivestimenti .

Le porte di ingresso sono in legno con sopra luce , le porte interne sono a battente in legno tamburato .

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in pvc .

Le cantine a piano terreno sono state collegate mediante la demolizione della parete interna che le divideva ; le porte di accesso sono in legno e il pavimento interno in cemento .

Il locale deposito/ripostiglio a piano terreno, individuato con il sub. 522, è dotato di porta di accesso in ferro verniciato e pavimento interno in cemento .

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione .

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 unico	98,40	x	100 %	=	98,40
balconi a piano secondo	4,26	x	30 %	=	1,28
cantina unica	8,24	x	30 %	=	2,47
ripostiglio a piano terreno	4,60	x	30 %	=	1,38
Totale:	115,50				103,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento a piano secondo derivato dalla fusione dei due sub. 512 e 513 = mq. 98,40 x coeff. 1,00
= mq. 98,40

balconi a piano secondo = mq. 4,26 x coeff. 0,30 = mq. 1,28

cantine a piano terreno = mq. 8,24 x coeff. 0,30 = mq. 2,47

ripostiglio/deposito a piano terreno = mq. 4,60 x coeff. 0,30 = mq. 1,38

Totale superficie commerciale = mq. 103,53 x € 900,00 = € 93.177,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.177,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.177,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.177,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Saronno, agenzie: Saronno, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Rilevazione Prezzi Immobili - Camera di Commercio della Provincia di Varese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,53	0,00	93.177,00	93.177,00
				93.177,00 €	93.177,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.177,00**

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: **€. 88.177,00**

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:	€. 88.177,00

data 22/12/2025

il tecnico incaricato
Geometra Adriano Mazzetti