



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2025


PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luigi Giovanni Caprioli

CF: CPRLGV70M06B300E

con studio in SOLBIATE OLONA (VA) PIAZZA MARCONI 6

telefono: 0331376779

fax: 0331643952

email: studiocaprioli@libero.it

PEC: luigi.giovanni.caprioli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Ragazzi del '99 86, della superficie commerciale di **142,53** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale a più alloggi a destinazione residenziale denominato "Condominio Girasole" di TRE piani fuori terra oltre interrato sito in Comune di San Giorgio su Legnano Via Ragazzi del '99 al civico 86, composto da n. SETTE appartamenti con relative pertinenze.

Quest'ultima è arteria periferica al confine con il limitrofo comune di Canegrate con traffico scorrevole e con sufficiente possibilità di parcheggio.

Al fabbricato si accede mediante strada privata (mappale 749 – Bene Comune Non Censibile) asfaltata sia per l'accesso carraio che quello pedonale; all'inizio della medesima sono collocati i servizi quali contatori per le utenze e cassette postali individuali.

Dal cortile comune si ha accesso al vano scala comune (dal piano seminterrato) e da qui è possibile accedere ai vari piani abitabili con l'ausilio di scala comune coperta ed impianto ascensore.

Le facciate sono in intonaco cementizio colorato e le parti esterne in genere sono in buono stato di manutenzione.

Il vano scala comune ha portoncino in metallo e vetro, scale ed atrio in pietra naturale, muratura intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare è posta al Piano Terra (rialzato), l'accesso si ha da porta blindata, ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e doppio servizio igienico (il primo con vaso bidet lavabo vasca, il secondo con vaso, lavabo e doccia).

Le finiture sono di recente fattura (anno 2009): pavimenti in monocottura di ceramica per soggiorno, cucina e servizi igienici, parquet nelle camere e disimpegno notte, serramenti in PVC con doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC, riscaldamento è centralizzato, radiatori in alluminio. Il soggiorno e le camere sono dotati di split per aria condizionata con apparecchiatura posizionata sul terrazzo.



Il terrazzo di grandi dimensioni, ha parapetto in muratura e pavimentazione in monocottura di ceramica.

La cantina ha porta in metallo, con pareti non intonacate, pavimentazione in monocottura di ceramica, impianto elettrico essenziale.

L'autorimessa, accessibile dal cortile comune, consente il ricovero di due vetture di medie dimensioni. Ha porta basculante in metallo elettrificata, pavimentazione in monocottura di ceramica e pareti e soffitto tinteggiati. L'impianto elettrico è essenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 748 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Ragazzi del '99, piano: T-S1, intestato a . e

Coerenze: da nord in senso orario: dell'appartamento, affaccio su cortile comune di cui al sub. 1, affaccio su rampa accesso carraio di cui al sub. 1, affaccio su cortile comune di cui al sub. 1, altra u.i. e vano scala comune. della cantina: corridoio comune di cui al sub. 1, altra u.i.. cortile comune di cui al sub. 1, locale rifiuti comune.

- foglio 7 particella 748 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 53,92 Euro, indirizzo catastale: Via Ragazzi del '99, piano: S1, intestato a . e

Coerenze: Da nord, in senso orario: cortile comune di cui al sub. 1, rampa accesso carraio di cui al sub. 1, centrale termica comune, altra u.i..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,53 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:	€. 199.542,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.564,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.564,90
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

come da visura ipotecaria aggiornata al 24/11/2025

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** attiva, stipulata il 06/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1651 di repertorio, iscritta il 13/12/2024 a Milano II ai nn. 168977/32246, a favore di Banco BPM spa, contro
, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 124407,79.

L'ipoteca grava anche su altri immobili in Comune di Canegrate

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1651 di repertorio, iscritta il 13/12/2024 a Milano II ai nn. 168978/32247, a favore di Banco BPM spa, contro
, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 124407,79

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/04/2025 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma ai nn. 23355/6825 di repertorio, iscritta il 29/04/2025 a Milano II ai nn. 59328/12084, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma, contro
, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: 93463,50.

Importo capitale: 46731,75.

L'ipoteca grava anche su altri immobili in Comune di Canegrate

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/05/2025 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma ai nn. 23447/6825 di repertorio, iscritta il 13/05/2025 a Milano II ai nn. 66159/13635, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma, contro
, derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento.

Importo ipoteca: 390228,12.

Importo capitale: 195114,06.

L'ipoteca grava anche su altri immobili in Comune di Canegrate

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 01/04/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2025 di repertorio, trascritta il 21/05/2025 a Milano II ai nn. 70412/48674, a favore di Banco BPM spa, contro
e
, derivante da Decreto Ingiuntivo



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:	€. 3.900,00
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:	135,42

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... e per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Napolitano Massimo ai nn. 63399/37930 di repertorio, registrato il 16/06/2009 a Milano IV ai nn. 11866/IT, trascritto il 17/06/2009 a Milano II ai nn. 72871/43682

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... o per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 07/06/2006), con atto stipulato il 28/02/1969 a firma di Notaio Italo Tarsia ai nn. 76865 di repertorio, trascritto il 31/03/1969 a Milano III ai nn. 19303/14336.

Acquisto di Area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato ove sono site le unità immobiliari oggetto di esecuzione

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/06/2006 fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 07/06/2006 a firma di Notaio Rossi Franco ai nn. 59089/6961 di repertorio, trascritto il 14/06/2006 a Milano II ai nn. 91783/47481. Acquisto di Area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato ove sono site le unità immobiliari oggetto di esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 6/2006 e successive varianti, intestata a, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO A PIU' ALLOGGI, rilasciata il 16/05/2006 con il n. 06/2006 di protocollo, agibilità del 05/10/2010 con il n. 9360 di protocollo. Variante in Corso d'Opera con DIA del 23.01.2009 prot. 820

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR N. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA RAGAZZI DEL '99 86

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Ragazzi del '99 86, della superficie commerciale di **142,53** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale a più alloggi a destinazione residenziale denominato "Condominio Girasole" di TRE piani fuori terra oltre interrato sito in Comune di San Giorgio su Legnano Via Ragazzi del '99 al civico 86, composto da n. SETTE appartamenti con relative pertinenze.

Quest'ultima è arteria periferica al confine con il limitrofo comune di Canegrate con traffico scorrevole e con sufficiente possibilità di parcheggio.

Al fabbricato si accede mediante strada privata (mappale 749 – Bene Comune Non Censibile) asfaltata sia per l'accesso carraio che quello pedonale; all'inizio della medesima sono collocati i servizi quali contatori per le utenze e cassette postali individuali.

Dal cortile comune si ha accesso al vano scala comune (dal piano seminterrato) e da qui è possibile accedere ai vari piani abitabili con l'ausilio di scala comune coperta ed impianto ascensore.

Le facciate sono in intonaco cementizio colorato e le parti esterne in genere sono in buono stato di manutenzione.

Il vano scala comune ha portoncino in metallo e vetro, scale ed atrio in pietra naturale, muratura intonacata e tinteggiata.



L'unità immobiliare è posta al Piano Terra (rialzato), l'accesso si ha da porta blindata, ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e doppio servizio igienico (il primo con vaso bidet lavabo vasca, il secondo con vaso, lavabo e doccia).

Le finiture sono di recente fattura (anno 2009): pavimenti in monocottura di ceramica per soggiorno, cucina e servizi igienici, parquet nelle camere e disimpegno notte, serramenti in PVC con doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC, riscaldamento è centralizzato, radiatori in alluminio. Il soggiorno e le camere sono dotati di split per aria condizionata con apparecchiatura posizionata sul terrazzo.

Il terrazzo di grandi dimensioni, ha parapetto in muratura e pavimentazione in monocottura di ceramica.

La cantina ha porta in metallo, con pareti non intonacate, pavimentazione in monocottura di ceramica, impianto elettrico essenziale.

L'autorimessa, accessibile dal cortile comune, consente il ricovero di due vetture di medie dimensioni. Ha porta basculante in metallo elettrificata, pavimentazione in monocottura di ceramica e pareti e soffitto tinteggiati. L'impianto elettrico è essenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 748 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Ragazzi del '99, piano: T-S1, intestato a

e

Coerenze: da nord in senso orario: dell'appartamento, affaccio su cortile comune di cui al sub. 1, affaccio su rampa accesso carraio di cui al sub. 1, affaccio su cortile comune di cui al sub. 1, altra u.i. e vano scala comune. della cantina: corridoio comune di cui al sub. 1, altra u.i., cortile comune di cui al sub. 1, locale rifiuti comune.

- foglio 7 particella 748 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 53,92 Euro, indirizzo catastale: Via Ragazzi del '99, piano: S1, intestato a

1 e

Coerenze: Da nord, in senso orario: cortile comune di cui al sub. 1, rampa accesso carraio di cui al sub. 1, centrale termica comune, altra u.i..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano - Rho). 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:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indici		commerciale
Appartamento	94,05	x	100 %	=	94,05
Terrazzo	69,81	x	30 %	=	20,94
Cantina	6,93	x	60 %	=	4,16
Autorimessa	33,40	x	70 %	=	23,38
Totale:	204,19				142,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,53 x 1.400,00 = 199.542,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 199.542,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 199.542,00

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 II, ufficio tecnico di San Giorgio Su Legnano, agenzie: Legnano, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	142,53	0,00	199.542,00	199.542,00
				199.542,00 €	199.542,00 €

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: €. 199.542,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 9.977,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.564,90

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: €. 189.564,90

data 24/11/2025

il tecnico incaricato
 Luigi Giovanni Caprioli



