TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

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
PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
192/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UBOLDO Via Cascina Regusella 19, della superficie commerciale di **137,68** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con box e piccola area cortilizia di proprietà, sito alla periferia del Comune di Uboldo; è immerso nel verde e lontano dal centro, situata lungo la strada che da Uboldo porta a Cantalupo, frazione del Comune di Cerro Maggiore.

Si accede tramite cancello carraio e pedonale in un cortile comune e salendo una scala si ha accesso all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 918 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 147,71 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Regusella n. 19, piano: 1, intestato a
  Coerenze: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

A.1 **box singolo**, composto da unico locale con copertura in lamiera e porta di accesso in lamiera..
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 918 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 22.21 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Regusella n. 19, piano: T, intestato a

  Coerenze: cortile comune ai sub. 13 e 14, altra unità immobiliare, proprietà do terzi su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**137,68 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**3,85 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 161.344,20**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 161.344,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 161.344,20**

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

trova:

Data di conclusione della relazione: **23/09/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
La sig.ra occupa la casa per l'assegnazione della casa coniugale derivante da separazione consensuale, omologata con decreto del Tribunale di Busto Arsizio del 08/09/2022 rep. 3889/2022 R.G. 2962/2022 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 09/12/2022 rep. 174026/117950

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE (riferita a quella iscritta in datta 08/03/2005 al numero 31234/7087) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 10/02/2025 ai numeri 15928/3096 in favore di
(per i diritti pari ad 1/2 di proprietá ciascuno)

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 04/03/2005 a firma di notaio Giordano Angelo ai nn. 59128/26598 di repertorio, iscritta il 08/03/2005 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 31234/7087, a favore di
(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 225000,00.
Importo capitale: 150000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/08/2015 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2408 di repertorio, trascritta il 29/10/2015 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 106904/19140, a favore di
per diritti pari ad 1/2 di proprietà, derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 11/05/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2806 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 121428/82157, a favore di

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

, contro › per diritti pari ad 1/2 di proprietà, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 29/04/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1009 di repertorio, trascritta il 12/06/2025 a Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 83067/57309, a favore di ., contro (entrambi senza quota e diritti), derivante da divisione giudiziale

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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di notaio Giordano Angelo ai nn. 59127/26597 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 31233/15521

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

:r la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2002 fino al 04/03/2005), con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di notaio Cirillo Oreste ai nn. 8357 di repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Agenzie delle Entrate Milano 2 ai nn. 143781/83413

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla pratica edilizia degli immobili pignorati e precisamente l'abitazione identificata al foglio 16 particella 918 sub. 9, comunico che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uboldo, dopo regolare richiesta di accesso agli atti e successiva ricerca, non è stato possibile reperire alcun documento e provvedimento amministrativo autorizzativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 65/2001** e successive varianti, intestata a , per lavori di Realizzazione box, presentata il 21/03/2001 con il n. 04229 di protocollo

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.52 del 19/10/2018, l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (A.E.I.S.) – INSEDIAMENTI ISOLATI . Norme tecniche di attuazione ed indici:
PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE art.24

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato che non è stato possibile reperire alcun documento con cui è stata concessionata l'abitazione idenficata al foglio 16 particella 918 sub. 9, la sottoscritta non può certificarne la regolarità edilizia ed urbanistica.
Essendo in possesso delle planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia del Territorio, posso solo riferire la rispondenza tra planimetria catastale e quanto rilevato durante il sopralluogo. Tale giudizio non ha minimamente funzione urbanistica e di abilitazione in senso edilizio.

Pertanto comunico che durante il sopralluogo l'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale presente in atti.

Le certificazioni impianti non sono state reperite.

Se gli impianti risultassero non conformi, sarà cura e con spese a carico dell'aggiudicatario far verificare la conformità degli stessi, come da DM 37/2008, da un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

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 UBOLDO VIA CASCINA REGUSELLA 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UBOLDO Via Cascina Regusella 19, della superficie commerciale di **137,68** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con box e piccola area cortilizia di proprietà, sito alla periferia del Comune di Uboldo; è immerso nel verde e lontano dal centro, situata lungo la strada che da Uboldo porta a Cantalupo, frazione del Comune di Cerro Maggiore.

Si accede tramite cancello carraio e pedonale in un cortile comune e salendo una scala si ha accesso all'immobile.

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 918 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 147,71 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Regusella n. 19, piano: 1, intestato

Coerenze: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascina Ragusella si trova nel Parco dei Mughetti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 24 km
autostrada distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con box e piccola area cortilizia di proprietà, sito alla periferia del Comune di Uboldo; è immerso nel verde e lontano dal centro, situata lungo la strada che da Uboldo porta a Cantalupo, frazione del Comune di Cerro Maggiore.

Da cancello carraio e pedonale si accede in un cortile comune. L'accesso all'immobile avviene da una scala esterna, con sottoscala di proprietà, che porta ad un terrazzo coperto di 27,25 mq. Dalla porta d'ingresso si accede ad un disimpegno di 5,40 mq su cui affaccia il soggiorno di 23,76 mq con finestra e porta finestra che conduce al terrazzo e la cucina di 16,40 mq. Nel disimpegno della zona notte di 4,79 mq troviamo una camera di 26,10 mq, una camera di 18,13 mq, un ripostiglio di 4,99 mq con gli attacchi per la lavatrice e il bagno di 7,92 mq composto da wc, bidet, lavabo e vasca.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno, il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina, i corpi scaldanti sono in ghisa.

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

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Completa la proprietà il box singolo e un'area verde ad uso esclusivo.

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

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
ABITAZIONE	125,00	x	100 %	=	125,00
TERRAZZO	27,25	x	30 %	=	8,18
AREA ESTERNA DI PROPRIETA'	45,00	x	10 %	=	4,50
Totale:	**197,25**				**137,68**

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

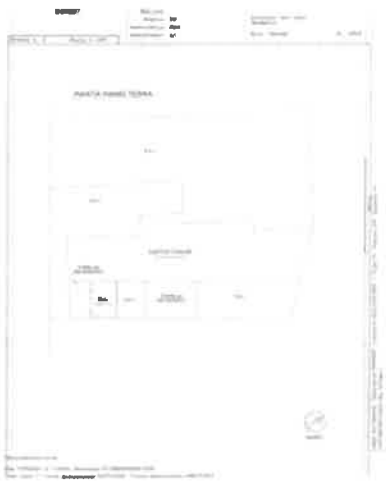
ACCESSORI:

box singolo, composto da unico locale con copertura in lamiera e porta di accesso in lamiera..
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 918 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Regusella n. 19, piano: T, intestato a

  Coerenze: cortile comune ai sub. 13 e 14, altra unità immobiliare, proprietà do terzi su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	9,62	x	40 %	=	3,85
Totale:	**9,62**				**3,85**



VALUTAZIONE:

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 964,00

Valore massimo: 1.276,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.264,00

Valore massimo: 1.264,00

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 similari, 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:	137,68	x	1.200,00	=	**165.216,00**
Valore superficie accessori:	3,85	x	1.200,00	=	**4.620,00**
					169.836,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione del 5 % per maggiore difficoltà nella vendita	-8.491,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.344,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.344,20**

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	appartamento	137,68	3,85	161.344,20	161.344,20
				161.344,20 €	**161.344,20 €**

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile.

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:	**€. 161.344,20**

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:	**€. 161.344,20**
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:	**€. 161.344,20**

data 23/09/2025

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia

Firmato Da: ANNAMARIA BATTAGLIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6378dc6e5e7a32044ab06378ec6f8440