



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

PRESIDENTE DR. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G I V G

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
165/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Magenta 118, frazione Borsano, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento ad uso residenziale composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto, due servizi igienici e due balconi.

I finissaggi si raffigurano in pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti esterni in legno con vetro-camera protetti da tapparelle in pvc, elementi in alluminio con caldaietta sul balcone.

Di pertinenza è un piccolo vano cantina al piano interrato, rifinito con pavimento in cemento, pareti in blocchi di cls a vista e portoncino in lamiera.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica e grafica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, ha un'altezza interna di (app.to) mt. 2.70 circa - (cantina) mt. 3.00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4955 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta n. 118, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell' appartamento a P2): prospetto su area esclusiva in proprietà di terzi (mapp. 5955 sub. 7) per tre lati; prospetto su area cortilizia, vano sala comune e altra U.I. mapp. 4955 sub. 19 (del vano cantina a S1): terrapieno sottostante altra U.I. mapp. 4955 sub. 7; altra U.I. mapp. 4955 sub. 7; corridoio comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1); altra U.I. mapp. 4955 sub. 13. Si precisa che sussiste elaborato tecnico raffigurante l' intero condominio e gli enti comuni.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 4955 Ente Urbano di Ha 00.20.91

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via Magenta 118, frazione Borsano, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di ampio box-auto delle dimensioni indicative interne di mt. 6.50 circa x 2.60 circa, dotato di porta basculante in lamiera, pareti in blocchi di cls a vista e pavimento in laminato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 3.00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4955 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe

6, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta n. 118, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto a S1): corridoio comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1); altra U.I. mapp. 4955 sub. 40; corsello comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1); disimpegno comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1) con al di là vano scala, porzione di disimpegno e vano tecnico. Si precisa che sussiste elaborato tecnico raffigurante l'intero condominio e gli enti comuni.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 4955 Ente Urbano di Ha 00.20.91

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 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:	€. 152.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.400,00
Data di conclusione della relazione:	22/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo (09.02.2026) le unità di che trattasi sono risultate pressochè non occupate; la ██████████ presente all' accesso, ha riferito che stava procedendo all' asportazione degli ultimi arredi / suppellettili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Prima dell' eventuale messa in vendita, il delegato dovrà ovviamente effettuare ispezioni aggiornate nonchè controlli circa la correttezza / completezza di quanto ricostruito.

Si rileva che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate in data 05.01.2026

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 22/07/2011 a firma di dr. Rosario Barbagallo ai nn. 135148/15791 di repertorio, iscritta il 29/07/2011 a Milano 2 ai nn. 89093/20430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 230.000,00.

Importo capitale: Euro 115.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

La presente ipoteca colpisce i mapp. 4955 sub. 20 e 39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/01/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 1836/11716 di repertorio, iscritta il 27/01/2016 a Milano 2 ai nn. 7229/1148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: Euro 268.068,36.

Importo capitale: Euro 134.034,18.

La presente ipoteca colpisce la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] del mapp. 4955 sub. 20 e 39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/04/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 1974/11716 di repertorio, iscritta il 06/04/2016 a Milano 2 ai nn. 36599/6382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso accertamento esecutivo e addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 739.800,04.

Importo capitale: Euro 369.900,02.

La presente ipoteca colpisce la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] del mapp. 4955 sub. 20 e 39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/12/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3098/11718 di repertorio, iscritta il 12/12/2018 a Milano 2 ai nn. 157557/29187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso accertamento esecutivo ed addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 4.657.430,78.

Importo capitale: Euro 2.328.715,39.

La presente ipoteca colpisce la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] del mapp. 4955 sub. 20 e 39.

La stessa colpisce anche altre porzioni immobiliari (mapp. 4955 sub. 45 e 47) estranee dalla presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 3200 di repertorio, trascritta il 29/05/2025 a Milano 2 ai nn. 75232/51789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il presente pignoramento colpisce il mapp. 4955 sub. 20 e 39

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: €. 1.700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che il Condominio Licia all' interno del quale sono ubicate le porzioni oggetto di procedura è amministrato da:

DR. GALLAZZI GABRIELE con studio in Via Castiglioni n. 7 di Busto Arsizio (VA) - tel 0331-630888

segreteria.gallazzi@gmail.com segreteria2.gallazzi@gmail.com

*A seguito di richiesta formulata dallo scrivente in data 12.01.2026 circa lo stato contabile condominiale, l' amministrazione sopra detta (in data 16.01.2026) ha così relazionato "..... A chiusura del consuntivo es. 23/24 il debito delle proprietà [REDACTED] ammontava ad €. 1.797,31 e il preventivo dell' es. 24/25 era di €. 1.657,95 oltre al conguaglio in prima rata dei lavori di revisione tetto. A chiusura del consuntivo es. 24/25 il debito delle proprietà [REDACTED] ammonta ad €. 3.737,24 e il preventivo dell' es. 24/25 è di €. 1.863,67 oltre al conguaglio in prima rata dei lavori di sostituzione cinghie ascensori. Come da ultimo verbale del' assemblea del 14.10.2025 (allegato) si è provveduto ad un incontro fra il dott. Gallazzi Gabriele, l' avv. Susanna Trotti e la [REDACTED] che è stata piu' volte contattata dall' avvocato e ha recentemente versato €. 650. **Il debito residuo rimane comunque consistente così come da prospetto allegato.** Sempre dal verbale allegato al punto 6 si legge che dovrebbe essere fatta la pratica di collegamento alla fogna, ma ad oggi non è stato fatto ancora nulla". (In ordine a tale ultimo punto, dall' analisi del verbale succitato, parrebbe che il "collegamento alla fogna" riguardi di fatto ".... 6..... collegamento scarico acque corsello boxes alla linea esterna").*

(per tutti i maggiori dettagli si rimanda alla documentazione allegata nonchè ad eventuali ulteriori confronti con l' amministratore)

AL PRESUNTO VALORE IMMOBILIARE ESPOSTO NON SONO STATE DECURTATE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE, TASSE E/O TRIBUTI INSOLUTI, ECC.

Risulta poi importante evidenziare quanto riportato nell' atto notarile di proprietà e quindi anche nella precedente convenzione con il Comune (peraltro già sottolineato nel relativo successivo capitolo) ed in particolar modo di quanto specificato in ordine al valore immobiliare di cessione nonchè al valore degli eventuali canoni locativi ("..... 1) La parte assegnataria si dichiara edotta di tutti i vincoli contenuti nella convenzione per la cessione dell' area in proprietà stipulata con il Comune di Busto Arsizio con l' atto in data 24 luglio 2007 meglio citato in premessa. La parte assegnataria dichiara espressamente per sè e per i suoi aventi causa di conoscere ed accettare gli obblighi nascenti dalla detta convenzione e si impegna a rispettarli, in particolare gli articoli 10 (prezzo di cessione degli alloggi), 11 (variazione del prezzo di cessione), 12 (aggiornamento prezzi), 13 (canone di locazione), 14 (destinatari degli impegni), 15 (soggetti a cui locare e/o assegnare gli alloggi) art. 10 - Prezzo di cessione degli alloggi: il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.307,00/mq. (alla data del novembre 2006) di superficie complessiva,

art. 11 - *variazione prezzo di cessione*: è consentita la variazione base medio di prima cessione degli alloggi, sulla base delle variazioni del bollettino dei costi per fabbricato di nuova costruzione, art. 12 - *Aggiornamenti prezzi*: il prezzo di assegnazione degli alloggi determinato ai sensi del precedente articolo 11 è assoggettato a revisione ed aggiornamenti Per i successivi trasferimenti il prezzo sarà determinato aggiungendo al prezzo di prima assegnazione una quota corrispondente all'incremento percentuale degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media aritmetica tra i due indici). Tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento dell'alloggio di 0% dal 1 al 5 anno e di 1% annuo per gli anni successivi. Nel caso di consistenti lavori di manutenzione straordinaria il calcolo del coefficiente di deprezzamento decorre dalla data di ultimazione dei lavori Art. 13 - *canone di locazione*: i canoni di locazione sono pari al 4.5% del prezzo di cessione dell'alloggio e comunque non potrà essere superiore al 90% del canone di locazione determinato sulla base delle vigenti disposizioni legislative, Art. 14 - *destinatari degli impegni*: gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre all'operatore, anche i successori e gli aventi causa nella proprietà dei fabbricati e pertanto devono essere trascritti nei registri immobiliari. Gli accordi che stabiliscono prezzi e canoni di locazione superiori a quelli sopra indicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse. Art. 15 - *Soggetti a cui locare e/o assegnare gli alloggi convenzionati*: gli alloggi di cui alla presente convenzione possono essere assegnati e/o locati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui agli articoli 20 e 21 della Legge 457/1978 e all'articolo 2 del DPR 1035/72 (e loro modificazioni ed integrazioni) 4) Il mappale 4952 del Catasto Terreni è ricompreso nel PEEP di Via Magenta ed è destinato a strada privata larga complessivamente metri sei, di cui tre del mappale 4952 ed i restanti metri tre dei confinanti mappali 3190, 3188 e 86 e costituito in servitu' di passo pedonale e carraio, da acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognatura e posa sotterranea di condutture in genere con atto in data 19 giugno 1965 n. 6743 di repertorio 5) La striscia larga metri sei del mappale 4955, lungo il confine con i mappali 3518, 3519 e 3372 del Catasto Terreni, è destinata a strada privata costituita in servitu' di passo pedonale e carraio, di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognatura e posa sotterranea di condutture in genere 6) I parcheggi privati sono stati realizzati rispettando i contenuti della Legge 122/89, successive modifiche ed integrazioni".

Si dovranno quindi tenere in debita considerazione i dettami previsti nei documenti suddetti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si ritiene utile evidenziare che il pignoramento immobiliare colpisce l' appartamento (mapp. 4955 sub. 20) ed il box-auto (mapp. 4955 sub. 39).

Gli esecutati, pero', sono comproprietari anche del mapp. 4952 (stradella) pro quota millesimale, nonché di due posti auto scoperti nel piazzale esterno del condominio (mapp. 4955 sub. 45 e 47), porzioni queste escluse dal pignoramento.

Si evidenzia quindi che, dopo l' avvenuta consegna della prima versione del presente elaborato peritale in data 19.02.2026 (ove lo scrivente evidenziava appunto la fattispecie concernente la detta stradella), il delegato alla vendita - avv. Salmini - inoltrava istanza all' Ill.mo sig. Giudice al fine di verificare se risultasse necessario o meno integrare il pignoramento con anche la quota parte del succitato mapp. 4952; nel corso dell' udienza del 16.09.2026, alla presenza anche dello scrivente perito, il giudice disponeva di procedersi alla vendita senza l' integrazione sopra indicata "..... L' avv. Castano dichiara di non essere interessata ad integrare il pignoramento anche con riferimento alla quota indivisa. Compare inoltre il perito estimatore nominato geom. Pramma il quale rileva come la quota della stradina di accesso nella titolarità della [REDACTED] potrebbe un domani creare problemi di accesso all' immobile attraverso la stradina comune pro-quota indivisa di tutti i condomini Il giudice dispone procedersi alle attività già delegate".

Si precisa inoltre che la prima perizia (oggi sostituita dal presente documento aggiornato e corretto), per cause presumibilmente attribuibili al sistema informatizzato, il capitolo 7.1 riguardante le pratiche edilizie è risultato privo dei necessari dati; per tale motivo si è proceduto al corretto reinserimento con il deposito della presente perizia definitiva.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 22/07/2011), con atto stipulato il 22/07/2011 a firma di dr. Rosario Barbagallo ai nn. 135147/15790 di repertorio, trascritto il 29/07/2011 a Milano 2 ai nn. 89092/51834. Con tale atto la [REDACTED] assegnava ad [REDACTED] (in comunione legale dei beni) i mapp. 4955 sub. 20 e 39 (nonchè la quota millesimale di 591,15 / 10000 del mapp. 4952, costituente stradella di accesso con servitu' a favore di terzi) . Si precisa poi che in data 07.10.2015 al n. 26689/19189 di rep. , a rogito dr. Ugo Cantiello, trascritta il 15.10.2015 nn. 101444/66006, veniva stipulata convenzione matrimoniale di separazione dei beni. Per tutti gli eventuali dettagli, gravami, patti, condizioni, servitu', ecc. si dovrà fare riferimento ai titoli notarili di proprietà / provenienza / convenzioni . Si reputa comunque utile indicare quanto testualmente riportato nell' atto di acquisto di che trattasi: "..... 1) La parte assegnataria si dichiara edotta di tutti i vincoli convenuti nella convenzione per la cessione dell' area in proprietà stipulata con il Comune di Busto Arsizio con l' atto in data 24 luglio 2007 meglio citato in premessa. La parte assegnataria dichiara espressamente per sè e per i suoi aventi causa di conoscere ed accettare gli obblighi nascenti dalla detta convenzione e si impegna a rispettarli, in particolare gli articoli 10 (prezzo di cessione degli alloggi), 11 (variazione del prezzo di cessione), 12 (aggiornamento prezzi), 13 (canone di locazione), 14 (destinatari degli impegni), 15 (soggetti a cui locare e/o assegnare gli alloggi) art. 10 - Prezzo di cessione degli alloggi: il prezzo massimo di assegnazione degli alloggi è stabilito in Euro 1.307,00/mq. (alla data del novembre 2006) di superficie complessiva, art. 11 - variazione prezzo di cessione: è consentita la variazione base medio di prima cessione degli alloggi, sulla base delle variazioni del bollettino dei costi per fabbricato di nuova costruzione, art. 12 - Aggiornamenti prezzi: il prezzo di assegnazione degli alloggi determinato ai sensi del precedente articolo 11 è assoggettato a revisione ed aggiornamenti Per i successivi trasferimenti il prezzo sarà determinato aggiungendo al prezzo di prima assegnazione una quota corrispondente all' incremento percentuale degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media aritmetica tra i due indici). Tale nuovo prezzo sarà

diminuito di una percentuale di deprezzamento dell' alloggio di 0% dal 1 al 5 anno e di 1% annuo per gli anni successivi. Nel caso di consistenti lavori di manutenzione straordinaria il calcolo del coefficiente di deprezzamento decorre dalla data di ultimazione dei lavori Art. 13 - canone di locazione: i canoni di locazione sono pari al 4.5% del prezzo di cessione dell' alloggio e comunque non potrà essere superiore al 90% del canone di locazione determinato sulla base delle vigenti disposizioni legislative, Art. 14 - destinatari degli impegni: gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre all' operatore, anche i successori e gli aventi causa nella proprietà dei fabbricati e pertanto devono essere trascritti nei registri immobiliari. Gli accordi che stabiliscono prezzi e canoni di locazione superiori a quelli sopra indicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse. Art. 15 - Soggetti a cui locare e/o assegnare gli alloggi convenzionati: gli alloggi di cui alla presente convenzione possono essere assegnati e/o locati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui agli articoli 20 e 21 della Legge 457/1978 e all' articolo 2 del DPR 1035/72 (e loro modificazioni ed integrazioni) 4) Il mappale 4952 del Catasto Terreni è ricompreso nel PEEP di Via Magenta ed è destinato a strada privata larga complessivamente metri sei, di cui tre del mappale 4952 ed i restanti metri tre dei confinanti mappali 3190, 3188 e 86 e costituito in servitù di passo pedonale e carraio, da acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognatura e posa sotterranea di condutture in genere con atto in data 19 giugno 1965 n. 6743 di repertorio 5) La striscia larga metri sei del mappale 4955, lungo il confine con i mappali 3518, 3519 e 3372 del Catasto Terreni, è destinata a strada privata costituita in servitù di passo pedonale e carraio, di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognatura e posa sotterranea di condutture in genere 6) I parcheggi privati sono stati realizzati rispettando i contenuti della Legge 122/89, successive modifiche ed integrazioni". Per completezza di informazioni si rileva inoltre che gli esecutati sono comproprietari tra loro anche di altre due porzioni immobiliari (n. 2 posti auto) identificati con il mapp. 4955 sub. 45 e 47 (ubicati sul piazzale esterno), estranei però dalla presente procedura), oltre alla quota comproprietaria sulla stradella di accesso mapp. 4952 (anch' essa estranea al procedimento).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2005 fino al 22/07/2011), con atto stipulato il 04/02/2005 a firma di dr. Rosario Barbagallo ai nn. 129436/11616 di repertorio, trascritto il 19/02/2005 a Milano 2 ai nn. 22646/11291.

Con tale atto [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] il mapp. 3371 di Ha 00.15.90

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2005 fino al 22/07/2011), con atto stipulato il 04/02/2005 a firma di dr. Rosario Barbagallo ai nn. 129436/11616 di repertorio, trascritto il 19/02/2005 a Milano 2 ai nn. 22645/11290.

Con tale atto [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] il mapp. 3370 di Ha 00.20.80

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2007 fino al 22/07/2011), con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di dr. Rosario Barbagallo ai nn. 131780/13387 di repertorio, trascritto il 28/07/2007 a Milano 2 ai nn. 122140/64334 e 122141/64335 e .

Con tale atto il [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i mapp. 3370/part Ha 00.20.80 e mapp. 3371/part Ha 00.15.90. Seguiva poi atto di identificazione catastale n. 133019 di rep. del 17.03.2009, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.03.2009 al n. 38371 generale e n. 24197 particolare, riguardante i mapp. 4954 Ha 00.00.29, mapp. 4957 Ha 00.00.19, mapp. 4953 Ha 00.05.31, mapp. 4956 Ha 00.08.20, mapp. 4951 Ha 00.13.40, mapp. 4952 Ha 00.01.80, mapp. 4955 Ha 00.07.51 (quest ultimo poi unificato con il mapp. 4951, con superficie complessiva di Ha 00.20.91). Sussiste Convenzione Edilizia n. 131780 di rep. del 24.07.2007, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritta alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.07.2007 al n. 122139 generale e n. 64333 particolare, intercorsa tra il [REDACTED] e la [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **195/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato residenziale in ambito PEEP, presentata il 18/09/2007 con il n. 52968 di prot. di protocollo, agibilità del 17/05/2015.

Sussistono prese d'atto della originaria DIA in data 10.07.2008 nonché della successiva variante DIA del 14.12.2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B4 Ambiti residenziali a disegno unitario.

Per maggiori dettagli, conferme, parametri, ecc. si rimanda ai documenti comunali reperibili presso i competenti uffici e/o in parte allegati alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme..**

Si precisa che le quote interne rilevate nell'abitazione denotano - in alcuni vani - delle lievi differenze rispetto a quanto concessionato; differenze queste - però - rientranti nell'ordine di pochi centimetri e, quindi, reputabili presumibilmente ricomprese nelle eventuali tolleranze. Resta inteso che comunque, l'assegnatario, dovrà - nel caso - meglio accertare il contesto ed eventualmente confrontarsi con gli uffici comunali. Si evidenzia inoltre che le verifiche espletate hanno ovviamente riguardato le proprietà esclusive oggetto di procedura; per le porzioni comuni si tratterà - nel caso - di controlli a livello condominiale non demandabili al singolo intestatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme..**

Si può ritenere che quanto raffigurato sulle planimetrie catastali NCEU sia pressoché corrispondente a quanto esistente in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 118, FRAZIONE BORSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Magenta 118, frazione Borsano, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento ad uso residenziale composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto, due servizi igienici e due balconi.

I finissaggi si raffigurano in pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti esterni in legno con vetro-camera protetti da tapparelle in pvc, elementi in alluminio con caldaietta sul balcone.

Di pertinenza è un piccolo vano cantina al piano interrato, rifinito con pavimento in cemento, pareti in blocchi di cls a vista e portoncino in lamiera.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica e grafica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e interrato, ha un'altezza interna di (app.to) mt. 2.70 circa - (cantina) mt. 3.00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4955 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta n. 118, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell' appartamento a P2): prospetto su area esclusiva in proprietà di terzi (mapp. 5955 sub. 7) per tre lati; prospetto su area cortilizia, vano sala comune e altra U.I. mapp. 4955 sub. 19 (del vano cantina a S1): terrapieno sottostante altra U.I. mapp. 4955 sub. 7; altra U.I. mapp. 4955 sub. 7; corridoio comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1); altra U.I. mapp. 4955 sub. 13. Si precisa che sussiste elaborato tecnico raffigurante l' intero condominio e gli enti comuni.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 4955 Ente Urbano di Ha 00.20.91

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	97,50	x	100 %	=	97,50
balconi / terrazzi	15,00	x	30 %	=	4,50

cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	116,50				103,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 118, FRAZIONE BORSANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Magenta 118, frazione Borsano, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di ampio box-auto delle dimensioni indicative interne di mt. 6.50 circa x 2.60 circa, dotato di porta basculante in lamiera, pareti in blocchi di cls a vista e pavimento in laminato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 3.00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4955 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta n. 118, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto a S1): corridoio comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1); altra U.I. mapp. 4955 sub. 40; corsello comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1); disimpegno comune condominiale (mapp. 4955 sub. 1) con al di là vano scala, porzione di disimpegno e vano tecnico. Si precisa che sussiste elaborato tecnico raffigurante l'intero condominio e gli enti comuni.

Al Catasto Terreni il compendio condominiale insiste sul mapp. 4955 Ente Urbano di Ha 00.20.91

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) ubicazione
- b) consistenza
- c) destinazione d'uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) grado di finissaggio
- g) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- h) livello di piano
- i) classamento catastale
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti / titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile condominiale

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busto Arsizio (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	103,00	0,00	140.000,00	140.000,00
B	box singolo	18,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				152.000,00 €	152.000,00 €

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: **€. 152.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.600,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.400,00**

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:	€. 144.400,00

data 22/09/2026

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA