TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. M. Munari

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Gagliardi

CF:GGLLSN79A06B300I
con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7
telefono: 003903311482437
fax: 003903311482437
email: alessandro_gagliardi@libero.it
PEC: archi_gagliardi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARCONATE via Mameli 2, della superficie commerciale di **66,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggeto di perizia è costituito da appartamento posto al piano secondo di edificio condominiale denominato Condominio Residenza Camelie. L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera; è altresì pertinenziale all'appartamento una cantinola posta al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 66.80, mentre la cantina ha una superficie commerciale di mq 4.20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 251 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. MI0526598)
  Coerenze: (da nord in senso orario) proprietà di terzi, ad est enti comuni e proprietà di terzi, a sud enti comuni e ad ovest via Gallarate

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2021.

A.1 **cantina**, composto da cantinola.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 251 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,34 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. MI0269979 in atti dal 29/06/2023
  Coerenze: (da nord in senso orario) proprietà di terzi, enti comuni, enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**66,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,84 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.516,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 120.190,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 118.002,37**
Data di conclusione della relazione:	**23/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dall'esecutata e dai due figli minori

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 24/04/2024 a firma di Notaio Sasso Irma ai nn. 2487/2215 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 250.000.
Importo capitale: 125.000.
Durata ipoteca: 30 anni.
Ipoteca iscritta a Milano 2 in data 30/04/2024 ai nn. 56314/9644

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 24/04/2026 a Milano 2 ai nn. 57733/40280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di 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:	**€. 1.500,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.187,83**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2024), con atto stipulato il 24/04/2024 a firma di Notaio Sasso Irma ai nn. 2486/2214 di repertorio, trascritto il 30/04/2024 a Milano 2 ai nn. 56313/40622

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di decreto di trasferimento (fino al 07/05/2002), con atto stipulato il 07/05/2002 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 831 di repertorio, trascritto il 31/05/2002 a Milano 2 ai nn. 67207/39374

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2008 fino al 11/06/2014), con atto stipulato il 09/08/2008 a firma di Notaio D'Amato Mattia ai nn. 17592/5538 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Milano 2 ai nn. 95332/53499

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2014 fino al 02/08/2021), con atto stipulato il 11/06/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 733 di repertorio, trascritto il 30/07/2014 a Milano 2 ai nn. 72060/50260

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2021 fino al 24/04/2024), con atto stipulato il 02/08/2021 a firma di Notaio Gasparro Francesca ai nn. 31280/21428 di repertorio, trascritto il 03/08/2021 a Milano 2 ai nn. 119290/81306

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 76/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale con box, presentata il 16/12/2008 con il n. 11897/08 di protocollo, rilasciata il 18/03/2008 con il n. 2869 di protocollo

Permesso di costruire in deroga **N. 77/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero e ultimazione di immobile al rustico con formazione di ultimo piano e copertura in deroga alle N.T.A., presentata il 22/06/2021 con il n. 2555 di protocollo, rilasciata il 21/10/2021 con il n. 2555 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 78/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al permesso di costruire 77/2021 per recupero e ultimazione di immobile al rustico con formazione di ultimo piano e copertura in deroga alle N.T.A. , presentata il 29/07/2023 con il n. 4533 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità della partizione interna: la parete a delimitazione della zona ingresso non è stata realizzata; la porta di ingresso è stata lievemente traslata (normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.000,00
- sanzioni: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità della partizione interna: la parete a delimitazione della zona ingresso non è stata realizzata; la porta di ingresso è stata lievemente traslata
L'immobile risulta **conforme**..
Si è provveduto all'aggiornamento catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCONATE VIA MAMELI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCONATE via Mameli 2, della superficie commerciale di **66,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di perizia è costituito da appartamento posto al piano secondo di edificio condominiale denominato Condominio Residenza Camelie. L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera; è altresì pertinenziale all'appartamento una cantinola posta al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq 66.80, mentre la cantina ha una superficie commerciale di mq 4.20

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 251 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. MI0526598)
  Coerenze: (da nord in senso orario) proprietà di terzi, ad est enti comuni e proprietà di terzi, a sud enti comuni e ad ovest via Gallarate

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della valle del Ticino.

SERVIZI

asilo nido	nella media
centro commerciale	al di sotto della media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	al di sotto della media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in pvc	ottimo
infissi interni: anta battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato	ottimo
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco silossanico	ottimo
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	ottimo

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in pannello in legno , gli accessori presenti sono: serratura blindata — ottimo
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio. azionamento motorizzato — ottimo
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica — ottimo

Degli Impianti:

ascensore: idraulico conformità: apparentemente conforme — ottimo
citofonico: video conformità: conforme — ottimo
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme — ottimo
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in multistrato conformità: conforme — ottimo
termico: centralizzato i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: conforme — ottimo

CLASSE ENERGETICA:

A

[15,73 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1500700016123 registrata in data 30/11/2023

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	66,80	x	100 %	=	66,80
Totale:	**66,80**				**66,80**

ACCESSORI:

cantina, composto da cantinola.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 251 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,34 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. MI0269979 in atti dal 29/06/2023
  Coerenze: (da nord in senso orario) proprietà di terzi, enti comuni, enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,20	x	20 %	=	0,84
Totale:	**4,20**				**0,84**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cogniti dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili, tenendo anche conto dell'ottimo stato di manutenzione dell'immobile e della sua recente realizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,80	x	1.900,00	=	**126.920,00**
Valore superficie accessori:	0,84	x	1.900,00	=	**1.596,00**
					128.516,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.516,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.516,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Arconate, agenzie: Online, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	66,80	0,84	128.516,00	128.516,00

				128.516,00 €	**128.516,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
I beni oggetto di perizia NON sono divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 2.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.516,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 6.325,80**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 120.190,20**
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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 2.187,83**
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:	**€. 118.002,37**

data 23/07/2026

il tecnico incaricato
Alessandro Gagliardi