



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF:BTNNMR69R44C139W

con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20

telefono: 029623793

email: architettobattaglia.studio@gmail.com

PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SARONNO Via Ramazzotti 4F, della superficie commerciale di **96,46** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio composto da piano terra e piano interrato situato all'interno di un complesso edilizio commerciale e residenziale. La vetrina è prospiciente ad un parcheggio ad uso pubblico e si accede da via Ramazzotti oppure, attraversando la corte interna, da Corso Italia.

Completa il lotto un box singolo posto al piano -3

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 323 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 12, consistenza 95 mq, rendita 2.718,11 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Angelo Ramazzotti n. 4/F, piano: S1 - T, scala C, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piano terra: altra unità immobiliare, atrio comune, altra unità immobiliare, portico comune. Piano interrato: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, corridoio comune.

A.1 **box singolo**, composto da unico locale di 17,11 mq situato al piano -3. Si accede mediante passo carraio da via Pola, identificato con il numero 45.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 323 sub. 170 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Pola n. 20, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare, intercapedine comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,56 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.275,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.275,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/12/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9092 di repertorio, trascritta il 22/01/2025 a Milano 2 ai nn. 7056/4809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - 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:	€. 3.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.573,74
Millesimi condominiali:	vedi sotto

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore mi comunica quanto segue:

- millesimi condominiali

NEGOZIO: Padronali 14,346 - Gestione (no box S4) 15,06 - Riscaldamento 15,82 - Generali C 21,58 - Ascensore C 10,16 - Generali D 20,49 - Ascensore D 9,48

BOX: Padronali 0,883 - Gestione (no box S4) 0,93 - Box tutti (sub.13) 6,13 - Generali C 1,33 - Ascensore C 1,89 - Generali D 1,26 - Ascensore D 1,76 - Box S3 (sub. 15) 18,41

- le spese condominiali scadute per la gestione 2022-23 sono di € 4099,13 e per la gestione 2023-24 sono di € 4474,61. Si specifica che il rendiconto non coincide con l'anno solare ma gli esercizi ordinari sono dal 01/10 al 30/09, pertanto mancano le spese relative al preventivo della gestione 2024-25.

- segnala che in condominio è presente un appartamento all'asta per un arretrato pari a circa € 17.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di testamento (dal 25/04/2019), con atto stipulato il 25/04/2019, registrato il 17/05/2019 a Milano 6 ai nn. serie IT 19606

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1995 fino al 07/03/2013), con atto stipulato il 19/12/1995 a firma di notaio Alessio Chiambretti di Saronno ai nn. 155616/19417 di repertorio, trascritto il 22/12/1995 a Milano 2 ai nn. 107453/66341

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza di divisione (dal 07/03/2013 fino al 25/04/2019), con atto stipulato il 07/03/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 185 di repertorio, trascritto il 29/05/2015 a Milano 2 ai nn. 50856/33745

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 73/88** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Complesso immobiliare residenziale e terziario con autorimesse interrato, rilasciata il 09/10/1990, agibilità del 15/12/1994

D.I.A. **N. 328/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazioni di pareti in cartongesso H 2,00 m per divisione spazi interni, presentata il 02/10/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 15.06.2013, l'immobile ricade in zona Tessuto di prima espansione storica . Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 28 NdP PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SARONNO VIA RAMAZZOTTI 4F

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SARONNO Via Ramazzotti 4F, della superficie commerciale di **96,46** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio composto da piano terra e piano interrato situato all'interno di un complesso edilizio commerciale e residenziale. La vetrina è prospiciente ad un parcheggio ad uso pubblico e si accede da via Ramazzotti oppure, attraversando la corte interna, da Corso Italia.

Completa il lotto un box singolo posto al piano -3

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 323 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 12, consistenza 95 mq, rendita 2.718,11 Euro, indirizzo catastale: Via Monsignore Angelo Ramazzotti n. 4/F, piano: S1 - T, scala C, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piano terra: altra unità immobiliare, atrio comune, altra unità immobiliare, portico comune. Piano interrato: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, corridoio comune.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media inferiore

nella media

teatro

nella media

biblioteca

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km

buono

ferrovia distante 400 m

buono

autostrada distante 2 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio composto da piano terra e piano interrato situato all'interno di un complesso edilizio commerciale e residenziale. La vetrina è prospiciente ad un parcheggio ad uso pubblico e si accede da via Ramazzotti oppure, attraversando la corte interna, da Corso Italia

Il negozio, oltre all'accesso esterno, ha anche un accesso di servizio dall'atrio condominiale.

Al momento del pignoramento i locali erano adibiti a centro estetico, pertanto al piano terra troviamo un locale di 48,23 mq con un'altezza di 3,70 m, al momento suddiviso in locali con pareti removibili di altezza 2,00 m. Al piano interrato, collegato al piano primo da una scala interna, troviamo un locale di 48,23 mq con un'altezza di 2,90 m, al momento suddiviso in locali con pareti removibili di

altezza 2,00 m. E' presente un servizio igienico con antibagno per un totale di 5,29 mq composto da wc e lavabo e doccia.

Il pavimento è in piastrelle di granito grigio, mentre il bagno è in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti in ghisa.

Il tutto in buone condizioni 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
NEGOZIO	96,46	x	100 %	=	96,46
Totale:	96,46				96,46



ACCESSORI:

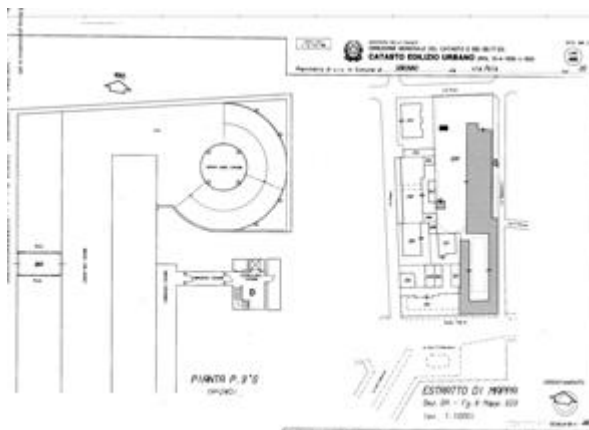
box singolo, composto da unico locale di 17,11 mq situato al piano -3. Si accede mediante passo carraio da via Pola, identificato con il numero 45.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 323 sub. 170 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Pola n. 20, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare, intercapedine comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unico locale	17,11	x	50 %	=	8,56
Totale:	17,11				8,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.328,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.624,00

Valore massimo: 2.109,00

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.200,00

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 simili, 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:	96,46	x	1.250,00	=	120.575,00
Valore superficie accessori:	8,56	x	1.250,00	=	10.700,00
					131.275,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 131.275,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 131.275,00

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	negozio	96,46	8,56	131.275,00	131.275,00
				131.275,00 €	131.275,00 €

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: **€. 131.275,00**

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: **€. 131.275,00**

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 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: **€. 131.275,00**

data 22/04/2025

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia