

31/10/2025



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - via Valgella, 11 - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Grimoldi

CF: GRMCLD57H27E102U

con studio in GALLARATE (VA) Piazza Risorgimento 10

telefono: 0331245353

fax: 0331245353

email: studiogrim@iol.it

PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu

tecnico incaricato: Claudio Grimoldi

Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
55/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA FRANCESCO FERRER 33/BIS, frazione Sacconago, quartiere Sant'Edoardo, della superficie commerciale di **64,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di appartamento residenziale collocato in condominio di quattro piani fuori terra con annesso piano seminterrato, ubicato nel comune di Busto Arsizio, in via Francesco Ferrer, al civico numero 33/bis. L'appartamento, posto al piano primo, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, un bagno e numero due verande chiuse con serramenti in alluminio in parte apribili. All'unità abitativa vi si accede tramite vano scala comune senza ascensore raggiungibile da ingresso pedonale ricavato su via Francesco Ferrer. All'unità abitativa è annesso un locale cantina posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, raggiungibile mediante scala ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2693 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO FERRER n. 33/BIS, piano: S1-1, intestato a cod. fisc. . nato in derivante da VARIAZIONE DEL 12/03/1986 in atti dal 22/07/1999 AMPLIAMENTO (PF 1998) (n.593/1986)

Coerenze: Dell'appartamento al piano primo da nord in senso orario: Altra U.I. di proprietà terzi e vano scala comune, prospetto su enti comuni; della cantina pertinenziale al piano seminterrato da nord in senso orario: contro terra, corridoio comune, Altra U.I. di proprietà terzi, cortile esterno comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.045,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.045,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.045,00

Data di conclusione della relazione:

29/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/07/2019, con scadenza il 14/07/2027, registrato il 18/07/2019 a Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Busto Arsizio ai nn. 2054 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5.040,00 euro/anno.

Il canone di locazione è da ritenersi congruo con i valori di mercato

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 20/06/2005 a firma di Notaio _____ ai nn. 8300/4921 di repertorio, iscritta il 24/06/2005 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 94413/23722, a favore di _____, sede _____ A cod. fisc. _____ domicilio ipotecario eletto _____), contro _____ nato il _____ in _____ cod. fisc. _____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 285000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio censito al catasto fabbricati alla Sez. Urb. SA Foglio 3 Part. 2693 Sub. 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 13/02/2025 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 18083/12409, a favore di _____ sede _____ cod. fisc. _____ richiedente _____), contro _____ nato il _____ in _____ cod. fisc. _____ derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/02/2025 n. Rep. 603 EMESSO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio censito al catasto fabbricati alla Sez. Urb. SA Foglio 3 Part. 2693 Sub. 10

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:	€. 950,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.751,11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato il _____ in _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/06/2005), con atto stipulato il 20/06/2005 a firma di Notaio _____ nn. 8299/4920 di repertorio, trascritto il 24/06/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 3 ai nn. 94412/48246.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti catastalmente al NCEU Sez. Urb. SA Fg. 3 Part. 2693 Sub. 10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata il _____ a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 27/02/2003 fino al 20/06/2005), registrato il 31/07/2003 ai nn. 72/524, trascritto il 02/09/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 3 ai nn. 127990/77459.

Risulta trascritta in data 04/03/2025 ai nn. 27203/18599 accettazione tacita di eredità in morte di _____ nato il _____ a _____ cod. fisc. _____ da parte degli eredi sigg.ri _____ A, A _____, A nascente da atto Notaio _____ sede S _____

_____ nato il _____ a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 27/02/2003 fino al 20/06/2005), registrato il 31/07/2003 ai nn. 72/524, trascritto il 02/09/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 3 ai nn. 127990/77459.

Risulta trascritta in data 04/03/2025 ai nn. 27203/18599 accettazione tacita di eredità in morte di _____ nato il _____ a _____ cod. fisc. _____ da parte degli eredi sigg.ri _____, _____, _____ nascente da atto Notaio _____ sede _____ del 2 _____

_____ nata il _____ a _____ cod. fisc. _____ per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 27/02/2003 fino al 20/06/2005), registrato il 31/07/2003 ai nn. 72/524, trascritto il 02/09/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 3 ai nn. 127990/77459.

Risulta trascritta in data 04/03/2025 ai nn. 27203/18599 accettazione tacita di eredità in morte di
nato il _____ a _____) cod. fisc. _____
], da parte degli eredi sigg.ri _____
nascente da atto Notaio _____ sede _____ del 20/06/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO ai sensi della ex L. 47 del 28/02/1985 N. 564/86, intestata a _____
per lavori di Sanatoria formazione due verande, presentata il 22/03/1986 con il n. 8740
di protocollo, rilasciata il 19/03/1990

Concessione edilizia N. 428/1952, intestata a _____
per lavori di Formazione alloggi - case popolari, rilasciata il 16/01/1953, agibilità del
19/05/1954

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Sottozona B1/c - ambiti
residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 24 comma 4 delle NTA, la zona B1 è suddivisa in 4 sub ambiti, che si differiscono
esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente:

- $I_t = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $RC = 40\%$
- $P =$ vedi tabella Art. 10
- $V_f = 30\%$
- $V_p = 1/3$ di V_f

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato con Concessione n. 428/1952 del 1952, pratica
edilizia che risulta, per quanto disponibile agli atti, confusionaria e parziale (secondo quanto fornito
dall'ufficio tecnico del comune di Busto Arsizio a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti),
pratica che riguarda il lotto su cui sorge il corpo di fabbrica di cui l'appartamento fa parte.
L'appartamento risulta comunque conforme dal punto di vista edilizio poiché successivamente nel
1986 è stato presentato Condono edilizio per la chiusura delle verande riportante pianta
dell'appartamento coincidente con l'attuale stato dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FRANCESCO FERRER 33/BIS, FRAZIONE
SACCONAGO, QUARTIERE SANT'EDOARDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA FRANCESCO FERRER 33/BIS, frazione Sacconago, quartiere Sant'Edoardo, della superficie commerciale di **64,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento residenziale collocato in condominio di quattro piani fuori terra con annesso piano seminterrato, ubicato nel comune di Busto Arsizio, in via Francesco Ferrer, al civico numero 33/bis. L'appartamento, posto al piano primo, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, un bagno e numero due verande chiuse con serramenti in alluminio in parte apribili. All'unità abitativa vi si accede tramite vano scala comune senza ascensore raggiungibile da ingresso pedonale ricavato su via Francesco Ferrer. All'unità abitativa è annesso un locale cantina posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, raggiungibile mediante scala ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2693 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO FERRER n. 33/BIS, piano: S1-1, intestato a _____ cod. fisc. _____ nato in _____, derivante da VARIAZIONE DEL 12/03/1986 in atti dal 22/07/1999 AMPLIAMENTO (PF 1998) (n.593/1986)

Coerenze: Dell'appartamento al piano primo da nord in senso orario: Altra U.I. di proprietà terzi e vano scala comune, prospetto su enti comuni; della cantina pertinenziale al piano seminterrato da nord in senso orario: contro terra, corridoio comune, Altra U.I. di proprietà terzi, cortile esterno comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

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 Gallarate, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
ospedale

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 19 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di tipo economico ricavato al piano primo di edificio condominiale di quattro piani fuori terra con annesso piano seminterrato, ubicato Comune di Busto Arsizio (VA), in via Francesco Ferrer, al civico numero 33/bis. L'unità abitativa, accessibile mediante scala comune, presenta affaccio libero sul lato est e sud verso cortile interno comune e un affaccio finestrato sul lato ovest verso fronte strada (su strada privata perpendicolare alla via principale Francesco Ferrer dove è ricavato l'accesso pedonale e quello carraio all'edificio condominiale). L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno e una camera da letto. All'unità sono annesse due verande, una che si affaccia sul cortile interno comune e una su via Francesco Ferrer. L'immobile presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti con piastrelle in ceramica, rivestimenti bagno e cucina con piastrelle in ceramica, serramenti esterni in parte in alluminio con vetro doppio e in parte in legno con vetro singolo, sistemi di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno con vetro. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia posta sul balcone. Al piano interrato è presente cantina pertinenziale dell'appartamento, che presenta murature intonacate al rustico, porta in legno e pavimento in battuto di cemento, raggiungibile tramite vano scala e corridoio comune. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione. Non sono reperibili i certificati di conformità degli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in parte in legno e in parte in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in gas ai di sono della media ★★★★★★★★
 metano i diffusori sono in radiatori conformità:
 non rilevabile

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
Appartamento	60,60	x	100 %	=	60,60
Veranda	7,17	x	30 %	=	2,15
Cantina	6,40	x	25 %	=	1,60
Totale:	74,17				64,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,35 x 700,00 = **45.045,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.045,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.045,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, Borsino immobiliare

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	64,35	0,00	45.045,00	45.045,00
				45.045,00 €	45.045,00 €

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: € 45.045,00

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: € 45.045,00

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: **€. 45.045,00**

data 29/10/2025

il tecnico incaricato
Claudio Grimoldi

tecnico incaricato: Claudio Grimoldi
Pagina 10 di 10





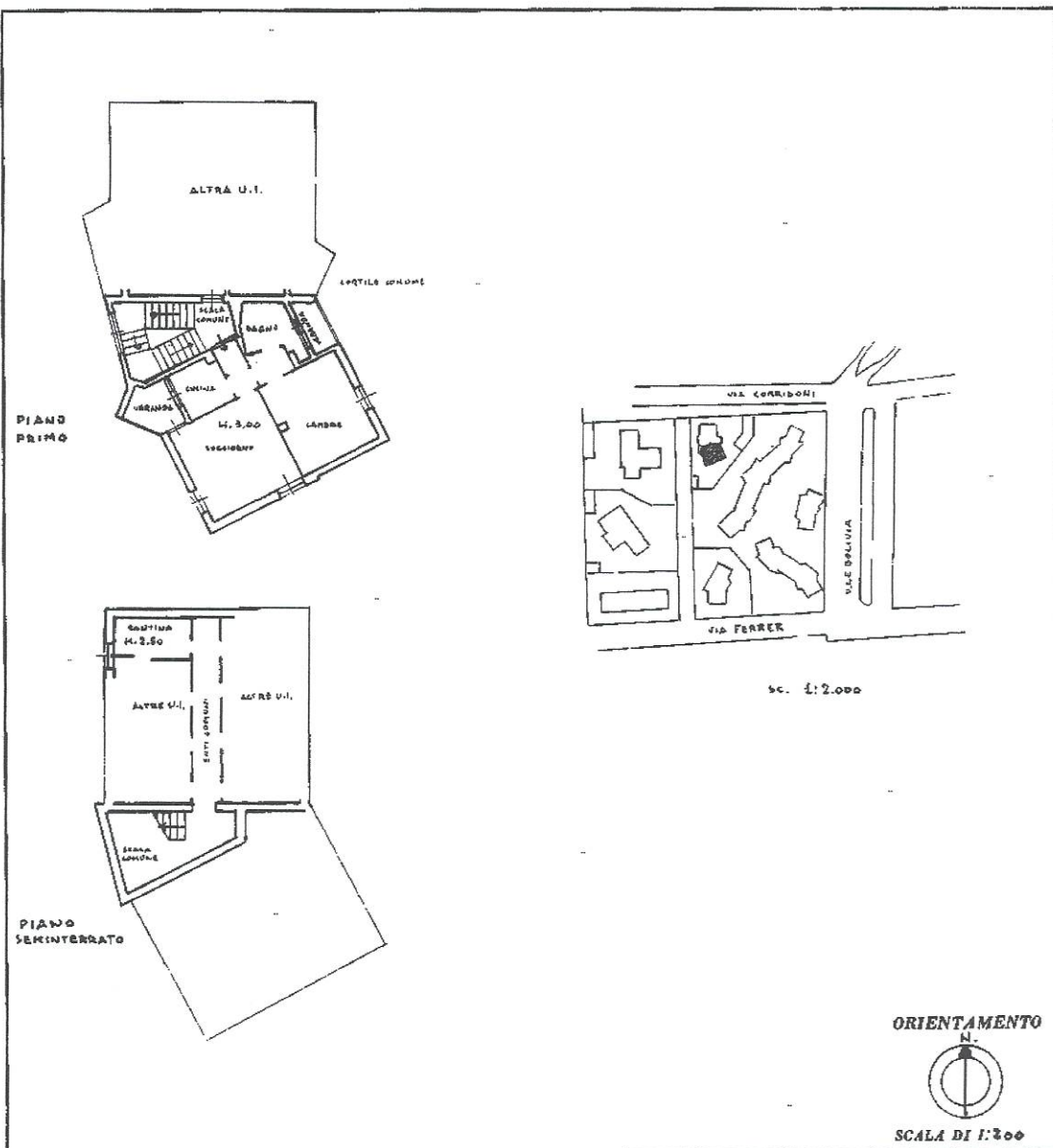
Map. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Live
150

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MARESE**



DATA

PROT. N° 593/1

EDUARDO FARISELLI

DATA 20.1.1986

Firme: Lea

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)