



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

240/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. LUALDI Marco

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Carabelli

CF:CRBRRT61H26D543N
con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8
telefono: 00390331726221
fax: 00390331726221
email: ilmodulo@inwind.it
PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
240/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO Via Nazario Sauro 7, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Nella corte con ingresso dalla Via Nazario Sauro al civico n. 7 , appartamento posto al piano secondo del fabbricato fronte strada , con accesso da androne pedonale/carraio comune , scala comune e ballatoio , composto da un vano soggiorno , una piccola cucina , disimpegno , bagno , una camera da letto dimensionata per l'uso di una persona ed un vano impropriamente utilizzato come camera da letto doppia ma priva pero' delle adeguate dimensioni e rapporti aeroilluminanti per tale uso .

Il soggiorno ed il vano utilizzato come camera doppia affacciano verso la corte interna mentre il cucinotto , il bagno , il disimpegno e la camera singola verso la via N. Sauro .

L'unita' immobiliare e' stata ristrutturata internamente dagli attuali proprietari senza richiedere le necessarie autorizzazioni edilizie e necessita pertanto di sanatoria edilizia e qualche opera di adeguamento igienico-sanitario . Risulta non presente infatti la porta di compartimentazione tra il soggiorno ed il disimpegno che ha funzioni di antibagno .

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 98 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 7, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: sud-est : affaccio su Via Nazario Sauro ; nord-est : altra u.imm. ; nord-ovest : ballatoio comune su cortile comune ; sud-ovest : altra proprieta'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.262,50



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.249,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.386,91
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 23/05/2008 a firma di Notaio De Martinis Paolo ai nn. 80866/12071 di repertorio, registrata il 17/06/2008 a Milano 5 ai nn. 17034 serie 1T, iscritta il 18/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78189/19698, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede a Novara C.F. 01848410039, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 238198,00.

Importo capitale: 119099,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/07/2025 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4591 di repertorio, trascritta il 01/09/2025 a Milano 2 ai nn. 124568/85741, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000, contro [REDACTED]

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
Ulteriori avvertenze:	
Non e' stato possibile reperire informazioni circa le dotazioni comuni .	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/2 piena proprieta' in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2008), con atto stipulato il 23/05/2008 a firma di Notaio De Martinis Paolo ai nn. 80865/12070 di repertorio, registrato il 17/06/2008 a Milano ai nn. 17033 serie 1T, trascritto il 18/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78188/43630

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprieta' in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2008), con atto stipulato il 23/05/2008 a firma di Notaio De Martinis Paolo ai nn. 80865/12070 di repertorio, registrato il 17/06/2008 a Milano ai nn. 17033 serie 1T, trascritto il 18/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78188/43630

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/1999 fino al 23/05/2008), con atto stipulato il 02/07/1999 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 45006 di repertorio, trascritto il 14/07/1999 a Milano 2 ai nn. 69873/47893

██ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/04/2000 fino al 23/05/2008), registrato il 24/11/2000 a Ufficio del Registro ai nn. 710/2000, trascritto il 30/01/2001 a Milano 2 ai nn. 8534/6004.

Risulta atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredita' del Notaio De Martinis Paolo del 23/05/2008 rep. n. 80865/12070

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in santoria (a seguito di Condono Edilizio) N. **3041/86**, intestata a ██████████, per lavori di " Chiusura porta esterna e sistemazioni interne abitazione " , presentata il 28/03/1986, rilasciata il 24/09/1987 con il n. 3041/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 17/11/2023, l'immobile ricade in zona " Ambito prevalentemente residenziale ". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Scheda d'ambito n. 1 delle Norme di Piano del Piano delle Regole



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne all'unità immobiliare (normativa di riferimento: confronto stato di fatto e pratica edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e inserimento di porta tra soggiorno e disimpegno per far sì che lo stesso abbia funzione di antibagno .

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria : €1.032,00
- Diritti di segreteria: €135,50
- Spese tecniche: €3.000,00
- Opere necessarie per formazione di porta tra soggiorno e disimpegno: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne (normativa di riferimento: confronto stato di fatto con planimetria catastale agli atti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della planimetria catastale in conseguenza della sanatoria edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €70,00
- Spese professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA NAZARIO SAURO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO Via Nazario Sauro 7, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Nella corte con ingresso dalla Via Nazario Sauro al civico n. 7 , appartamento posto al piano secondo



del fabbricato fronte strada , con accesso da androne pedonale/carraio comune , scala comune e ballatoio , composto da un vano soggiorno , una piccola cucina , disimpegno , bagno , una camera da letto dimensionata per l'uso di una persona ed un vano impropriamente utilizzato come camera da letto doppia ma priva però delle adeguate dimensioni e rapporti aeroilluminanti per tale uso .

Il soggiorno ed il vano utilizzato come camera doppia affacciano verso la corte interna mentre il cucinotto , il bagno , il disimpegno e la camera singola verso la via N. Sauro .

L'unità immobiliare e' stata ristrutturata internamente dagli attuali proprietari senza richiedere le necessarie autorizzazioni edilizie e necessita pertanto di sanatoria edilizia e qualche opera di adeguamento igienico-sanitario . Risulta non presente infatti la porta di compartimentazione tra il soggiorno ed il disimpegno che ha funzioni di antibagno .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 98 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 7, piano: 2, intestato a

Coerenze: sud-est : affaccio su Via Nazario Sauro ; nord-est : altra u.imm. ; nord-ovest : ballatoio comune su cortile comune ; sud-ovest : altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

centro sportivo

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media superiore

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km.

al di sopra della media 

autostrada distante 5 km.

nella media 

ferrovia distante 5 km.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

al di sotto della media 

portone di ingresso: blindato ad anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

infissi interni: a battente/scorrevole realizzati in legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

scale: scala comune con rivestimento in graniglia e ceramica

scarso 

Degli Impianti:

citofonico: citofono

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

termico: sottotraccia con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media 





soggiorno



bagno



passaggio al disimpegno



vano utilizzato come camera doppia



camera singola

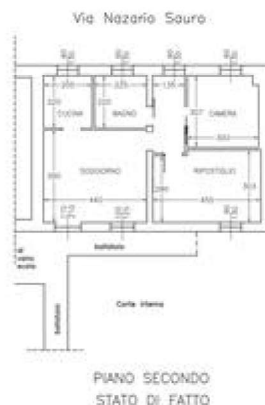
CONSISTENZA:

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	66,50	x	100 %	=	66,50
Totale:	66,50				66,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 471/2021

Descrizione: Porzione immobiliare, a parte di fabbricato condominiale, ad uso abitazione posta al secondo piano costituita da - unità immobiliare composta da soggiorno, cucina e bagno; - unità immobiliare composta da ingresso, ripostiglio e camera aventi accesso dallo stesso pianerottolo. , 1

Indirizzo: Via Nazario Sauro, 7 Busto Garolfo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.184,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.912,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/01/2020



Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 367/2018

Descrizione: APPARTAMENTO al piano terra e primo composto da ingresso direttamente in soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, disimpegno, bagno+vano ripostiglio soprastante+box singolo+vano ripostiglio all'esterno nel sottoscala, 1

Indirizzo: via Sauro, 720020 Busto Garolfo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.290,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unita' immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 66,50 , considerando nella stessa le murature esterne e la meta' della muratura di divisorio con altra unita' immobiliare adiacente .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,50	x	1.000,00	=	66.500,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.500,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima applicato nella valutazione , fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di interesse , posti nel Comune di Busto Garolfo in zona semicentrale ; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e , per una corretta stima del bene , sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'immobile di interesse . Dalle analisi delle banche dati dell'osservatorio immobiliare e delle principali societa' di intermediazione immobiliare e' pertanto emerso che un valore coerente e congruo di stima per l'immobile in oggetto , possa attestarsi ad €. 1.000,00/mq. . Cio' in conseguenza sia del contesto che comprende l'unita' immobiliare che risulta composto da edifici , ad esclusione di quello fronte strada che ospita l'unita' immobiliare di interesse , poco coerenti tra loro e che formano una corte nell'insieme poco ordinata , che dalle caratteristiche interne dell'appartamento , ristrutturato negli anni 2009-2010 dagli attuali proprietari , ed in discrete condizioni generali .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: Busto Garolfo - Legnano, osservatori del mercato immobiliare 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	66,50	0,00	66.500,00	66.500,00
				66.500,00 €	66.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.237,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.262,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.013,13**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.249,38**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 2.862,47**

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: **€. 54.386,91**

data 15/12/2025

il tecnico incaricato
Roberto Carabelli

