



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

271/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Pietro Moretti

CF: MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 3382039648

email: pietro@studiorm.net

PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
271/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITTORE OLONA via Dell'Acqua 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **72,10** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e secondo inserito all'interno di un contesto condominiale riqualificato nel 2004. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di San Vittore Olona (MI) in prossimità della Strada Statale SS33 del Sempione. L'accesso pedonale al condominio avviene dal civico n.3 di via Dell'Acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 328 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Dell'Acqua n.3, piano: P1-P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/10/2004 Pratica n. MI0655767 in atti dal 14/10/2004 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 85984.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.075,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2022, con scadenza il 31/05/2026, registrato il 11/06/2022 a Legnano ai nn. 1682 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5400.

Alla data del sopralluogo 07/01/2026 la proprietà si è dimostrata collaborativa.

Il contratto di affitto principale è stato stipulato tra _____ /
e _____

Stipulato il 13/04/2022, durata dal 13/04/2022 al 12/04/2026 (4+4) - Registrato a Legnano il 13/04/2022 n.1130 serie 1T - Canone €3.900/anno

E' presente un contratto di SUBAFFITTO Tra _____ e _____

Stipulato il 27/05/2022, durata 4+4, dal 01/06/2022 al 31/05/2026 - Registrato a Legnano il 11/06/2022 n.1682 serie 1T.

Canone €5.400/anno.

In merito alla congruità del canone, a seguito di verifica effettuata analizzando i canoni di immobili simili in zona si ritengono NON CONGRUI i canoni di affitto della locazione originaria e della sublocazione.

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 17/01/2005 a firma di Notaio De Giovanni ai nn. 234051-9292 di repertorio, iscritta il 28/01/2005 a Milano 2 ai nn. 10899-2360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/01/2005 a firma di Notaio De Giovanni ai nn. 234051 di repertorio, iscritta il 10/12/2024 a Milano 2 ai nn. 166375-31718, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 290000.
Importo capitale: 145000.
Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/09/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 5662 di repertorio, trascritta il 23/09/2025 a Milano 2 ai nn. 131293-90096, 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: €. 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:

Da informazioni ricevute NON è costituito condominio e NON esiste un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2005), con atto stipulato il 17/01/2005 a firma di Notaio de Giovanni ai nn. 234050-9291 di repertorio, trascritto il 28/01/2005 a Milano 2 ai nn. 10898-5527

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2005), con atto stipulato il 17/01/2005 a firma di Notaio de Giovanni ai nn. 234050-9291 di repertorio, trascritto il 28/01/2005 a Milano 2 ai nn. 10898-5527

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 100 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Ristrutturazione / Cambio d'uso / Recupero sottotetto, presentata il 28/11/2003 con il n. 12959 di protocollo, rilasciata il 20/04/2004 con il n. 5019 di protocollo, agibilità del 13/05/2005 con il n. 100/2003 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a PdC 100-2003, presentata il 13/10/2004 con il n. 13105 di protocollo, agibilità del 13/05/2005 con il n. 100-23 di protocollo

Richiesta allaccio in fognatura N. **6485** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta allaccio in fognatura, presentata il 21/05/2004 con il n. 6485 di protocollo

Richiesta allaccio in fognatura N. **7034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla richiesta prot.6485 del 21/05/2004

Allacciamento in fognatura N. **337-87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Allacciamento in fognatura, rilasciata il 02/11/1988 con il n. 337-87 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.G.C. n.27 del 24/10/2018, l'immobile ricade in zona ARTICOLO 18 ZONE B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: P1: Pratica edilizia in sanatoria per corretta indicazione della conformazione del soggiorno senza parete divisoria con la cucina. Ripristino con rimozione apparecchi sanitari dal ripostiglio sottoscala. In merito alla difformità dell'altezza minima della porzione sottotetto a piano secondo, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune, per la regolarizzazione della difformità la soluzione ipotizzabile consiste in una pratica in sanatoria per la diversa conformazione della falda del tetto (da condividere con la proprietà adiacente) e nella realizzazione di controsoffitto interno fisso per ripristino delle altezze interne corrette conformemente al progetto autorizzato. Dovrà essere necessariamente effettuata verifica preliminare attraverso un corretto e completo rilievo di tutto il fabbricato (concordemente con le altre proprietà) in cui l'unità in oggetto è inserita. Con tale verifica potranno essere effettuate considerazioni puntuali sulla base delle quali effettuare verifiche e approfondimenti da condividere con l'Ufficio Tecnico del Comune. Si precisa che tali soluzioni risultano indicative e di massima, non si possono escludere esiti diversi a seguito di rilievo e di confronto con l'ufficio tecnico comunale, come la necessità di ricorrere ad una fiscalizzazione delle difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00
- Realizzazione controsoffitto interno (ipotesi): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA DELL'ACQUA 3, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA via Dell'Acqua 3, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **72,10** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e secondo inserito all'interno di un contesto condominiale riqualificato nel 2004. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di San Vittore Olona (MI) in prossimità della Strada Statale SS33 del Sempione. L'accesso pedonale al condominio avviene dal civico n.3 di via Dell'Acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 328 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Dell'Acqua n.3, piano: P1-P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 14/10/2004 Pratica n. MI0655767 in atti dal 14/10/2004 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 85984.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca



centro commerciale

cinema

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.3

ferrovia distante ca. km.3,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e secondo inserito all'interno di un contesto condominiale riqualificato nel 2004. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di San Vittore Olona (MI) in prossimità della Strada Statale SS33 del Sempione. L'accesso pedonale al condominio avviene dal civico n.3 di via Dell'Acqua.

Più precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione sviluppato su due livelli collegati internamente da scala, distribuito come segue:

- P1: Appartamento composto da ingresso/soggiorno e cucina, collegato internamente da scale al piano secondo.

- P2: Piano camere composto da disimpegno, due camere, un bagno

L'accesso all'unità avviene dal cortile comune direttamente su via Dell'Acqua e dalla scala comune di accesso a piano primo. Alle unità immobiliari sopra descritte compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni. L'intero fabbricato presenta condizioni generali discrete con un grado di manutenzione complessivo discreto. L'unità ad uso appartamento presenta uno stato di manutenzione complessivamente discreto. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi. Non sono state fornite/reperite le certificazioni relative ai singoli impianti. Gli impianti presentano uno stato manutentivo discreto. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: condominiale realizzato in metallo con



apertura automatica

infissi esterni: finestre/porte finestre realizzati in legno e vetrocamera

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura intonacata e tinteggiata

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane in legno

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: condominiale conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: autonomo con alimentazione in rete comunale conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo/caldaia a gas con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P1	35,00	x	100 %	=	35,00
Abitazione P2	35,00	x	100 %	=	35,00
Balcone P1	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	77,00				72,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: San Vittore Olona (MI) via Verdi n.3

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 64.000,00 pari a 1.049,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 60.800,00 pari a 996,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: San Vittore Olona (MI)

Superfici principali e secondarie: 85

tecnico incaricato: Pietro Moretti

Pagina 9 di 12

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.285,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: San Vittore Olona (MI) via Dell'Acqua n.3

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 102.000,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 96.900,00 pari a 1.211,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 1.144,00

Valore massimo: 1.317,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia. Sono stati reperiti n.1 comparabili derivanti da atti di vendita recenti riguardante unità inserite nello stesso fabbricato e n.2 derivanti da offerte immobiliari riguardanti unità inserite in fabbricati nelle immediate vicinanze. Attraverso uno specifico modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione e allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	94.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di -, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di San Vittore Olona, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	72,10	0,00	94.000,00	94.000,00
				94.000,00 €	94.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.425,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.075,00**

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: **€. 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 84.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
Pietro Moretti

