



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

241/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

 ASTALEGALE.NET

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2026

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch ROBERTO BERNASCONI

CF:BRNRR76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: roberto.bernasconi@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
241/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Enrico Dell'Acqua 26, della superficie commerciale di **76,85** mq per la quota di:

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

Appartamento trilocale in contesto condominiale al piano terzo privo di ascensore oltre cantina al piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 284. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 19389 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio, Via Enrico Dell'Acqua 26, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Appartamento: NORD EST vano scala e altra u.i. - NORD OVEST parti comuni - SUD EST parti comuni (lato ingresso condominiale) - SUD OVEST altra u.i. *** Cantina: NORD EST altra u.i. - NORD OVEST parti comuni - SUD EST corridoio comune cantine - SUD OVEST altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (rialzato / primo / secondo /terzo) piano fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.350,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.770,00
Data di conclusione della relazione:	27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta abitato da uno dei due debitori che si è dimostrato disponibile e collaborativo in fase di sopralluogo.

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 05/07/2006 a firma di Notaio CARMELO CANDORE ai nn. 18758/14441 di repertorio, iscritta il 26/07/2006 a Milano 2 ai nn. 121601/29932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 270.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2171 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Milano 2 ai nn. 67122/48222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 22/07/2025 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4536 di repertorio, trascritta il 23/09/2025 a Milano 2 ai nn. 131322/90105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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: **€ 2.175,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **64,80**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.406,00**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore condominiale ha precisato che alla data di redazione della presente perizia:

- non sono state deliberate spese straordinarie
- non vi sono cause condominiali in corso verso condomini o verso terzi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2006), con atto stipulato il 05/07/2006 a firma di Notaio CARMELO CANDORE ai nn. 18757/14440 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Milano 2 ai nn. 121600/64038.

Quota 1/2 ciascuno (piena proprietà)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1994 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/07/1994 a firma di Notaio SILVANO SQUIZZATO, trascritto il 03/08/1994 a Milano 2 ai nn. 71739/4470⁴

Quota 1/2 ciascuno (piena proprietà). Provenienti da

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 3138/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria , presentata il 25/09/1986 con il n. 29567/3139 di protocollo, rilasciata il 30/11/1987 con il n. 3138/86 di protocollo, agibilità del 02/01/1989.

Il titolo è riferito solamente a sanatoria n.4 box su parti comuni condominiali

Licenza edilizia **N. 448/1961** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa d'abitazione , presentata il 28/11/1961 con il n. 33781/1961 di protocollo.

Si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza relativamente al fabbricato residenziale (allegato AL4) : costruzione realizzata ante 1 settembre 1967 (ARTT.21/47/76 DPR 445/2000 - ART.40 legge 28 febbraio 1985 n.47) in assenza di abusi edilizi e in assenza di provvedimenti sanzionatori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B3/C (aree residenziali complessi a densità alta).

P.D.R. - TAV. C1.1 (azzonamento)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda paragrafo "titolarità/corrispondenza atti"

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e aggiornamento scheda catastale (formazione di 2 u.i.u. appartamento e cantina) con rimozione di area esterna in uso: €.700,00

Questa situazione è riferita solamente a area esterna in uso esclusivo .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La scheda catastale recuperata e oggetto di pignoramento sub. BU-10-19389-34 (allegato AL1) rappresenta i seguenti immobili: A) appartamento al piano terzo B) cantina al piano sottostrada C) area esterna al piano sottostrada (di circa 10 mq) , quest'ultima area esterna risulta identificata nella scheda catastale con la nota "area in uso a questa unità"; dalle verifiche eseguite, in particolare dalla disamina dell'atto di provenienza. è emerso che su tale area esterna in uso esclusivo al sub.34, precedenti proprietari (, hanno realizzato abusivamente in tempi remoti un box prefabbricato tuttora esistente e regolarizzato mediante condono edilizio nell'anno 1987 (pratica allegata AL5) identificato catastalmente con i riferimenti "BU - Foglio 10 - Mappale 19389 - sub.23 C/6" NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, e tuttora di proprietà e catastalmente intestato a terzi (, scheda e visura storica allegata AL2); si precisa che nell'atto di provenienza del 5/07/2006 (allegato AL4 relativo ai sub. 34 e 23) il sub.34 oggetto di pignoramento viene trasferito con le seguenti quote e pattuizioni, escludendo di fatto l'area esterna dalla titolarità piena ma concedendo un diritto di uso così precisato: A) appartamento al piano terzo (1/1 piena proprietà) B) cantina (1/1 piena proprietà) C) area esterna al piano sottostrada (diritto di uso) , mentre il sub.23, non oggetto di pignoramento, viene trasferito per il solo diritto d'uso in quanto si riporta testualmente "...si fa presente che a detta unità immobiliare (sub.34) segue e compete l'uso esclusivo e perpetuo dell'autorimessa edificata sull'area in uso, il tutto insistente sull'area comune condominiale, censito al CF di Busto Arsizio Sez. BU foglio 10 mapp.19389 sub.23 ... ". Si allega aggiornamento ispezione ipotecaria ventennale del sub.23 (AL 7B) da cui non si rilevano formalità/trascrizioni (diritti d'uso non trascritti). E' stato contattato l'amministratore condominiale che ha confermato che il suddetto box (sub.23) insieme ad altri 3 box sono stati oggetto di condono edilizio in quanto originariamente abusivi e che a seguito della regolarizzazione non è mai stata aggiornata la tabella millesimale di proprietà. E' stato contattato il notaio redattore dell'atto di provenienza per una conferma/chiarimento in merito alle quote di proprietà trasferite e al diritto di uso sul box e sull'area

esterna. A seguito di quanto indicato si precisa che la perizia è stata redatta valutando l'appartamento e la cantina in quanto il box (sub23) risulta in uso agli esecutati ma intestato a terzi.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni

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

L'immobile è privo di certificazioni impiantistiche; sarà cura e onere dell'acquirente l'eventuale adeguamento/rifacimento impiantistico al fine di rendere conformi gli impianti alle normative vigenti e ottenere le dichiarazioni di conformità/rispondenza da parte di tecnici specializzati; si precisa pertanto che l'immobile viene venduto IN ASSENZA DI CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE (riscaldamento, gas metano, idrico sanitario, elettrico ...) e che i costi allo stato non sono preventivabili in quanto dipendenti dall'esito degli accertamenti tecnici; la valutazione sconta la circostanza della vendita in assenza di certificazioni.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ENRICO DELL'ACQUA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Enrico Dell'Acqua 26, della superficie commerciale di **76,85** mq per la quota di:

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

Appartamento trilocale in contesto condominiale al piano terzo privo di ascensore oltre cantina al piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 284. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 19389 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio, Via Enrico Dell'Acqua 26, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Appartamento: NORD EST vano scala e altra u.i. - NORD OVEST parti comuni - SUD EST parti comuni (lato ingresso condominiale) - SUD OVEST altra u.i. *** Cantina: NORD EST altra u.i. - NORD OVEST parti comuni - SUD EST corridoio comune cantine - SUD OVEST altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (rialzato / primo / secondo /terzo) piano fuori terra, 1 piano interrato.

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'appartamento risulta suddiviso in (dim. nette in cm, circa):

- ingresso (265 x 150)
- soggiorno (uso camera) (480 x 380)
- cucina (318 x 260)
- disimpegno (145 x 438)
- prima camera (340 x 450)
- seconda camera (310 x 260)
- bagno (295 x 160 min)
- balcone lato scala (non rilevabile, circa 1,7 mq - misure desunte da scheda catastale)
- balcone lato seconda camera (non rilevabile, sup. circa 1 mq - misure desunte da scheda catastale)
- cantina (345 x 180 - h.270)

Relativamente alle finiture interne: pavimenti e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, murature e plafoni rasati e tinteggiati di varie cromie, serramenti esterni in legno a vetro singolo in scarso stato manutentivo, tapparelle in pvc (alcune rotte); riscaldamento condominiale con termosifoni a parete e scaldacqua murale interno a gas metano nel locale cucina (valutato irregolare e da sostituire). Il bagno risulta completo di sanitari con vasca. Relativamente alle parti interne l'immobile si valuta in scarso stato manutentivo per palese vetustà delle finiture, in particolare dei serramenti e degli impianti; si valutano in sufficiente stato manutentivo le condizioni esterne condominiali. Si evidenzia che il condominio non è a norma per disabili in quanto suddiviso in due vani scala privi di ascensore e accessibile dal livello sottostrada mediante scala esterna comune a raccordo tra il piano seminterrato e il piano marciapiede esterno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili	74,00	x	100 %	=	74,00
Balconi	2,70	x	25 %	=	0,68
Cantina	6,20	x	35 %	=	2,17
Totale:	82,90				76,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Busto Arsizio zona semicentrale C1 abit. tipo civile : stato normale 1200-1500 €/mq (media 1350)
- Borsinoimmobiliare.it - Busto Arsizio Via E. Dell'Acqua: appartamenti 2a fascia (qualità inferiore alla media di zona) - 1127-1380 €/mq (media 1253)

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo, alla vetustà, alla tipologia edilizia (edilizia economica priva di ascensore), al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1.250.

Si indica in € 110.000 il prezzo di vendita riportato nell'ultimo atto del 5/07/2006 (allegato AL4), valore ingronquo rispetto alle attuali valutazioni di zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,84 x 1.250,00 = **96.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	76,84	0,00	96.050,00	96.050,00
				96.050,00 €	96.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima all'uso residenziale con cantina di pertinenza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.350,00**

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: **€. 95.350,00**

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 9.535,00**

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: **€. 45,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.770,00**

data 27/01/2026

il tecnico incaricato
Arch ROBERTO BERNASCONI

