

Espropriazioni Immobiliari N. 217/2025
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

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
217/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Contardo Ferrini 71 bis, della superficie commerciale di **71,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento posto al piano rialzato di un condominio sito alla periferia di Busto Arsizio. E' composto da tre locali più servizi, cantina e box.

Il condominio non è direttamente affacciato lungo via Ferrini, si raggiunge percorrendo la strada privata in autobloccanti che conduce al cancello pedonale e carroia. E' composto da piano rialzato, primo e secondo, oltre al piano seminterrato dove si trovano cantine e box. E' presente l'ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 17297 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Contardo Ferrini n. 71 bis, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: cortile comune, vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune

A.1 cantina, composto da unico locale situata al piano seminterrato dell'edificio..

B box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Contardo Ferrini 71 bis, della superficie commerciale di **15,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 17297 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 52,89 Euro, indirizzo catastale: Via Contardo Ferrini n. 71 bis, piano: S1, intestato a [REDACTED]
cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,08 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.965,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 121.965,00



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 121.965,00

Data di conclusione della relazione: 13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 08/09/2020, con scadenza il 30/09/2028, registrato il 14/09/2020 a Busto Arsizio ai nn. 2149 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.600,00 annui.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Relativamente all'importo del canone annuo pari a € 6.600,00 per l'affitto dell'appartamento, della cantina e del box, si è proceduto ad una verifica in merito alla sua equità.

Da indagini effettuate sul mercato immobiliare degli affitti nel comune di Busto Arsizio, per gli immobili di analoga categoria si è determinato un valore medio unitario mensile di €/mq 7,00, pari ad un valore medio annuo di €/mq 84,00. Considerando la superficie locata pari a 72,91 mq (appartamento e cantina) si otterrebbe un canone annuo pari a €6.124,44.

Per il box si è determinato un valore medio unitario mensile di €/mq 5,00, pari ad un valore medio annuo di €/mq 60,00. Considerando la superficie locata pari a 15,90 mq si otterrebbe un canone pari a €954,00.

Da confronto tra l'importo ottenuto, € 7.078,44annuo e quello applicato dal contratto di affitto, emerge che quest'ultimo risponde al valore di mercato.

L'immobile è occupato dal conduttore e dalla sua famiglia. La compagna del conduttore ha permesso l'accesso e il rilievo dell'immobile.

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 13/06/2011 a firma di notaio Martino Lupinacci ai nn.



87153/15240 di repertorio, iscritta il 01/07/2011 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 74437/16864, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 216000,00.

Importo capitale: 120000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/02/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 170 di repertorio, trascritta il 28/03/2013 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 29392/20319, a favore di [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 05/12/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 13608 di repertorio, trascritta il 03/02/2015 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 8658/5898, a favore di [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 21/01/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 704 di repertorio, trascritta il 13/02/2015 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 12525/8425, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a immobile foglio 23 particella 17297 sub. 2

pignoramento, stipulata il 30/06/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 334 di repertorio, trascritta il 27/10/2016 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 121463/77055, a favore di [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 04/08/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5024 di repertorio, trascritta il 04/08/2025 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 117414/80925, a favore di [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:	€ 1.046,18
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 6.121,53
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.919,88
Millesimi condominiali:	generali 130,046 - ascensore 66,851

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2011), con atto stipulato il 13/06/2011 a firma di notaio Martino Lupinacci ai nn. 87152/15239 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 74436/43018



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 11/10/1989 fino al 13/06/2011), con atto stipulato il 11/10/1989 a firma di notaio Alberto Vitali ai nn. 37917 di repertorio, trascritto il 06/11/1989 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 86910/63514

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **73/2011** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Manutenzione straordinaria - spostamento tavolato nell'abitazione e formazione tavolato per divisione box, presentata il 04/04/2011 con il n. 22673 di protocollo, agibilità del 25/08/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 20/06/2013 Variante parziale Consiglio Comunale n. 55 del 31.07.2018, l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali - Zona B2 ambiti residenziali compositi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona B2/b - ambiti residenziali compositi a densità media (0,75 mq/mq)

Norme Piano delle Regole - Art. 25. Ambiti residenziali compositi (B2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le certificazioni impianti non sono state reperite. Pertanto, sarà cura e a spese dell'aggiudicatario far redigere la Dichiarazione di Rispondenza, come da DM 37/2008, da un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

Generalmente, per gli impianti elettrici esistenti il costo è di circa € 1.000,00. Per l'impianto idrosanitario il costo per la certificazione è di circa €500,00.

Se il professionista dovesse rilevare alcune difformità rispetto alle normativa vigente, quest'ultimo potrebbe richiedere delle modifiche utili al raggiungimento delle condizioni di sicurezza e a questo punto l'importo economico, che al momento non si è in grado di stimare, cambierebbe.

In relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo si è rilevata una diversa posizione della porta del bagno e del tavolato dove c'è la porta di accesso della camera da letto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica CILA

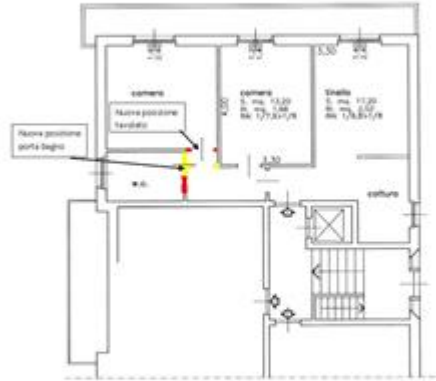
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica CILA onorario professionista circa: €1.800,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00



DIFFORMITÀ RILEVATE DURANTE IL SOPRALLUOGO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione della porta del bagno e del tavolato dove c'è la porta di accesso della camera da letto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione aggiornamento catastale onorario professionista: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CONTARDO FERRINI 71 BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

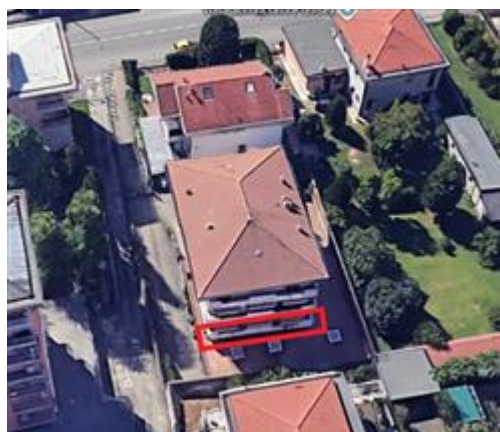
appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Contardo Ferrini 71 bis, della superficie commerciale di **71,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento posto al piano rialzato di un condominio sito alla periferia di Busto Arsizio. E' composto da tre locali più servizi, cantina e box.

Il condominio non è direttamente affacciato lungo via Ferrini, si raggiunge percorrendo la strada privata in autobloccanti che conduce al cancello pedonale e carroia. E' composto da piano rialzato, primo e secondo, oltre al piano seminterrato dove si trovano cantine e box. E' presente l'ascensore.



- foglio 23 particella 17297 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Contardo Ferrini n. 71 bis, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: cortile comune, vano scala, altra unità immobiliare, cortile comune



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

centro sportivo
ospedale
negozi al dettaglio
scuola media inferiore
farmacie
palestra
scuola media superiore
asilo nido
cinema
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km

aeroporto distante 16 km

autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un appartamento posto al piano rialzato di un condominio sito alla periferia di Busto Arsizio. Il condominio non è direttamente affacciato lungo via Ferrini, si raggiunge percorrendo la strada privata in autobloccanti che conduce al cancello pedonale e carroio.

All'appartamento si accede dal vano scala comune dotato di ascensore che collega tutti i piani compreso il piano interrato (cantine e box). L'unità immobiliare è composta da un piccolo ingresso di 1,84 mq, un soggiorno di 11,52 mq e un cucinino di 6,40 mq. Attraverso un disimpegno di 4,16 mq si accede alla zona notte composta da una camera da letto di 13,07 mq, una camera di 13,30 mq e un bagno di 4,54 mq. E' presente un balcone di 9,93 mq a cui si accede dal soggiorno e dalle camere da letto.

Il bagno è composto da lavabo, wc, bidet, doccia e sono presenti gli attacchi per la lavatrice. Si evidenzia che, durante il sopralluogo, il soffitto del bagno presenta macchie nere probabilmente causate da condensa.

Tutti i locali abitabili hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e l'altezza interna di 2,70 m.

Il pavimento di tutta la casa sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno.

Riscaldamento autonomo con caldaia posta in cucina e caloriferi in alluminio.

L'impianto elettrico è funzionante e sottotraccia.

Il citofono è con cornetta non videocitofono.

L'immobile è in discreto stato 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
APPARTAMENTO	68,85	x	100 %	=	68,85



BALCONE	9,93	x	30 %	=	2,98
Totale:	78,78				71,83



APPARTAMENTO E CANTINA

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale situata al piano seminterrato dell'edificio..

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico locale con pavimento in piastrelle di ceramica e porta in legno. E' presente l'illuminazione e l'altezza interna è di 3,60 m.	4,31	x	25 %	=	1,08
Totale:	4,31				1,08



Espropriazioni Immobiliari N. 217/2025
promossa da: [REDACTED]



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.120,00

Valore massimo: 1.600,00

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.



Espropriazioni Immobiliari N. 217/2025
promossa da: [REDACTED]

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato rispetto alla tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,83	x	1.500,00	=	107.745,00
Valore superficie accessori:	1,08	x	1.500,00	=	1.620,00
					109.365,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 109.365,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 109.365,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CONTARDO FERRINI 71 BIS

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Contardo Ferrini 71 bis, della superficie commerciale di **15,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di autorimessa pertinenziale singola posta al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 17297 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 52,89 Euro, indirizzo catastale: Via Contardo Ferrini n. 71 bis, piano: S1, intestato a [REDACTED]
cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro sportivo
ospedale
negozi al dettaglio
scuola media inferiore
farmacie
palestra
scuola media superiore
asilo nido
cinema
supermercato

[illegible]

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km
aeroporto distante 16 km
autostrada distante 6 km

buono 

buono 

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola posta al piano seminterrato del condominio. L'accesso non è diretto dal vano scala, ma bisogna uscire nel cortile e raggiungere il corsello box coperto.

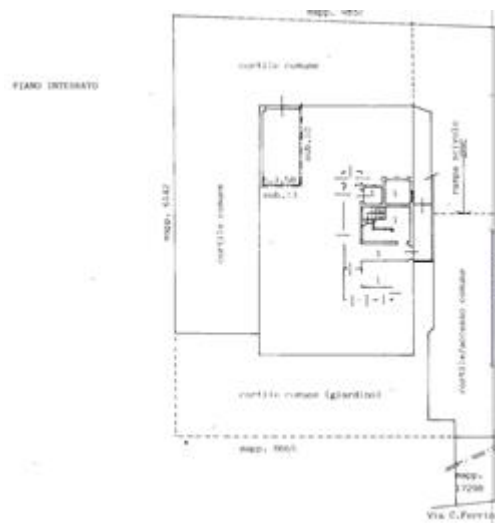
Il locale è pavimentato e la porta di accesso è in lamiera. Ha un'altezza interna di 3,60 m è presente l'impianto di illuminazione.

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
BOX SINGOLO	15,90	x	100 %	=	15,90
Totale:	15,90				15,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie del Territorio

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 670.00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Agenzie Immobiliari della zona

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.400,00

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 similari, 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 rispetto alla tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,90	x	1.000,00	=	15.900,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.900,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.900,00**

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	appartamento	71,83	1,08	109.365,00	109.365,00
B	box singolo	15,90	0,00	15.900,00	15.900,00
				125.265,00 €	125.265,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.300,00**

Espropriazioni Immobiliari N. 217/2025
promossa da: [REDACTED]

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 121.965,00

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: € 121.965,00

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: € 121.965,00

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia

