

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
333/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Giuseppe Mazzini 46, della superficie commerciale di 95,60 mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 8939 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Giuseppe Mazzini n.46, piano: I, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da giusta denuncia di variazione con scheda del 23 novembre 1988 prot. n. 1486
Coerenze: Mappale 152, copertura del piano terreno, cortile comune, ballatoio comune, pianerottolo e vano scala comuni, Via Mazzini

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

A.1 sottotetto non abitabile.**B** box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Giuseppe Mazzini 46, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT h=200. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 8939 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Giuseppe Mazzini n. 46, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Giusta denuncia di variazione con scheda del 13 Novembre 1989 prot. n. 962
Coerenze: cortile comune, mappale 150, mappale 29047, unità immobiliare al sub. 23

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.560,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.560,00
Data di conclusione della relazione:	03/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 2 anni, stipulato il 07/07/2025, con scadenza il 06/07/2027, registrato il 07/07/2025 a Busto Arsizio ai nn. 001837-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 100,00. I contratto di locazione è stato registrato in data antecedente il pignormaneto ma lo si ritiene vile in quanto l'importo della locazione è verbalizzato in 100,00 E/mese; di molto inferiore rispetto alla media dei canoni di locazione praticati nella zona per immobili simili.

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 23/11/2009 a firma di Dott.ssa Colombo Anna Rita ai nn. 37/24 di repertorio, iscritta il 26/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157809/32129, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 25 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/03/2024 a firma di Uff. GGIudiziario Trib. di Busto Arsizio ai nn. 1455 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a Milano 2 ai nn. 48863/35282, a favore di Amco-asset Management Company Spa, contro [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 16/11/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arisio ai nn. 6888 di repertorio, trascritta il 02/12/2025 a Milano 2 ai nn. 172494/118364, a favore di Amco-asset Management Company Spa, 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:	

Il cortile risulta parte comune al pari del passo carraio con relativo cancello d'ingresso. Non è stato costituito alcun condominio anche se sarebbe necessario farlo per poter disciplinare il riparto di alcune spese comuni essenziali (pulizia cortile, cancellone, etc)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 23/11/2009), con atto stipulato il 23/11/2009 a firma di Dott.ssa Colombo Anna Rita ai nn. 36/23 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157808/98984

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 23/11/2009), con atto stipulato il 23/11/2009 a firma di Dott.ssa Colombo Anna Rita ai nn. 36/23 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157808/98984

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/12/1988 fino al 23/11/2009), con atto stipulato il 22/12/1988 a firma di Dott. Lupinacci Martino ai nn. 38656 di repertorio, trascritto il 13/01/1989 a Milano 2 ai nn. 4738/3784.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28 Particella 8939 Subalterno 10.

Tale immobili sono stati acquistati da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/12/1996 fino al 23/11/2009), con atto stipulato il 12/12/1996 a firma di Dott. Lupinacci Martino ai nn. 71046 di repertorio, trascritto il 10/01/1997 a Milano 2 ai nn. 2440/1940.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28 Particella 8939 Subalterno 22.



Acquisto effettuato da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 L. 47/85 N. L.E. n. 941-88 di Prot. 29636, intestata a [REDACTED], per lavori di Opere interne, presentata il 05/10/1988 con il n. 941-88 di protocollo.

Si precisa che in data 29-10-88 di Prot. 29636 il Comune di Busto Arsizio ha rilasciato la semplice presa d'atto della segnalazione di opere interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Per le NTA si deve fare riferimento all'art. 16 - Nucleo di antica formazione di Busto Arsizio A1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €.5.000,00
- Rimozione opere non sanabili: €.20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento, sottotetto, pertinenza esterna (box)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione grafica della scheda catastale non corrisponde all'esistente. Si ritiene necessaria una sanatoria edilizia che consideri la rimozione degli abusi non sanabili e la verbalizzazione di quanto sanabile. E' necessaria presentazione di nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento, sottotetto, pertinenza esterna (box)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE MAZZINI 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Giuseppe Mazzini 46, della superficie commerciale di **95,60** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 8939 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Giuseppe Mazzini n.46, piano: I, intestato a [REDACTED], derivante da giusta denuncia di variazione con scheda del 23 novembre 1988 prot. n. 1486
Coerenze: Mappale 152, copertura del piano terreno, cortile comune, ballatoio comune, pianerottolo e vano scala comuni, Via Mazzini

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km
autobus distante 100 mt
autostrada distante 5 km
ferrovia distante 1 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 perizia è un appartamento situato a piano primo di uno stabile più ampio costituito da diverse unità immobiliari con destinazione d'uso diversa (negozi, magazzini, residenze etc). Esso si affaccia a ovest su Via Mazzini, strada a intenso traffico veicolare posta in prossimità del centro storico di Busto Arsizio, che si immette nella vicina Piazza Manzoni. L'affaccio a est è sulla corte interna. L'appartamento ha rispetto alla pratica edilizia agli atti e alla scheda catastale un impianto distributivo diverso; si sono effettuati dei lavori interni senza gli opportuni permessi edilizi.



In particolare l'abbinato sottotetto che è attualmente finito a civile abitazione dovrà essere riportato alle originarie condizioni di sottotetto in quanto le altezze interne non ne permettono un utilizzo a scopi residenziali (non si sono inoltre trovate pratiche edilizie che ne documentino il cambio d'uso, peraltro non possibile stante le mancanti condizioni edilizie come le altezze). All'appartamento si giunge attraverso scala interna in pietra; non esiste ascensore. Si sbarca su un ballatoio comune che dà accesso ad un terrazzo di proprietà. Da qui si entra attraverso una porta blindata in una sala di discrete dimensioni (4,40 x 5.00); sulla sinistra un'ampia cucina di 3.25 x 5.00 che però non ha i rapporti aeroilluminanti rispettati (in origine tale locale aveva un'apertra sul ballatoio che ad oggi conserva il serramento esterno ma è stato tamponato internamente in muratura); verso nord abbiamo due camere di cui quella matrimoniale di 4.45 x 3.60 e quella singola con dimensioni irregolari a L ma appena superiore ai 9,00 mq. Il bagno di 2.00 x 2.55 ha una piccola finestrella (0,55 x 0,55) che si renderà necessario ampliare xchè inferiore ai 0,50 mq prescritti dal R.I. La partitura verticale che separa le due camere è in legno e di scarsa fattura. Le finiture sono appena sufficienti con pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno, in camera lamparquett, serramenti in alluminio, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaietta murale posta in un ripostiglio esterno che si affaccia sul terrazzo, impianto elettrico sottotraccia. Non si descrive il sottotetto per quanto sopra specificato e cioè che le opere interne realizzate sono in completa difformità e pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario (impianti, finiture, etc)



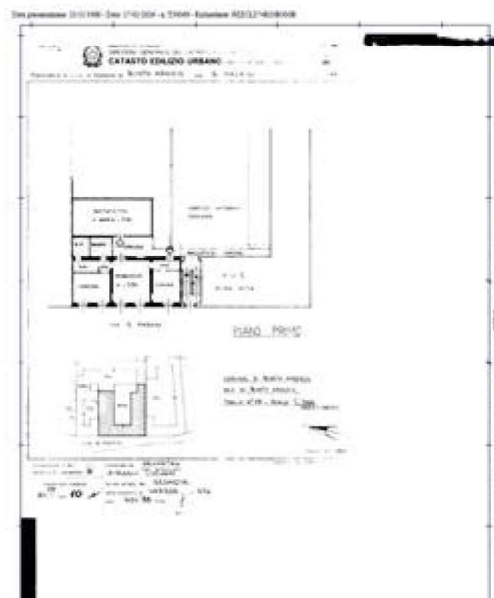
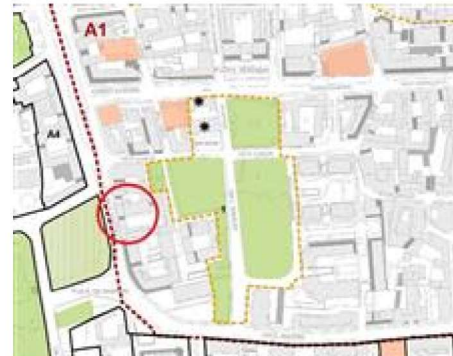
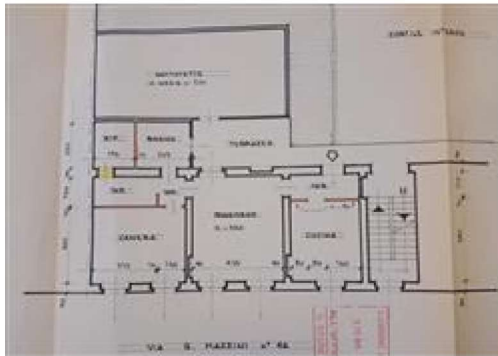
CONSISTENZA:

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	90,00	x	100 %	=	90,00
Terrazzo	14,00	x	40 %	=	5,60
Totale:	104,00				95,60

**ACCESSORI:**

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile	30,00	x	40 %	=	12,00
Totale:	30,00				12,00







**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,60	x	1.100,00	=	105.160,00
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.100,00	=	13.200,00
					118.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.360,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE MAZZINI 46



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

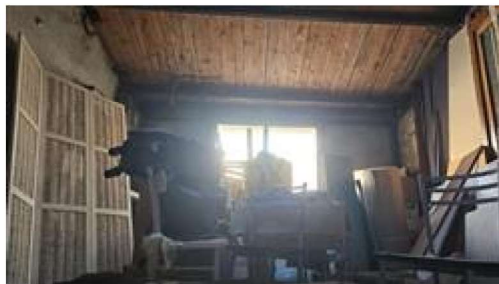
box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Giuseppe Mazzini 46, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT h=200. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 8939 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: Busto Arsizio Via Giuseppe Mazzini n. 46, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Giusta denuncia di variazione con scheda del 13 Novembre 1989 prot. n. 962
Coerenze: cortile comune, mappale 150, mappale 29047, unità immobiliare al sub. 23

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km
autobus distante 100 mt
autostrada distante 5 km
ferrovia distante 1 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il rustico esterno si configura come un locale avente in pianta dimensioni di 3.70 x 4.55; il serramento è in ferro a due ante con larghezza di 3.40 e altezza di 2.00 mt. Tale immobile ha un solaio in legno posto ad un'altezza di 2.00 mtl; in fondo c'è una scala di accesso in legno che porta ad un piano superiore che ha una copertura in legno a due falde con colmo avente altezza di 3.20 mtl mentre l'altezza all'imposta è intorno ai 2.00 mtl. La copertura di tale pertinenza appare ammalorata

Pavimentazione a piano terra in cemento

Per tale immobile non si sono riscontrate pratiche edilizie; la scheda catastale lo indica come portico avente altezza di 3.40 mentre l'atto di provenienza lo identifica come "box ad uso autorimessa a piano terra. Anche per tale immobile si renderà necessaria presentazione di sanatoria edilizia per conformare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato o si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione del solaio intermedio in legno e della relativa scala.

CONSISTENZA:

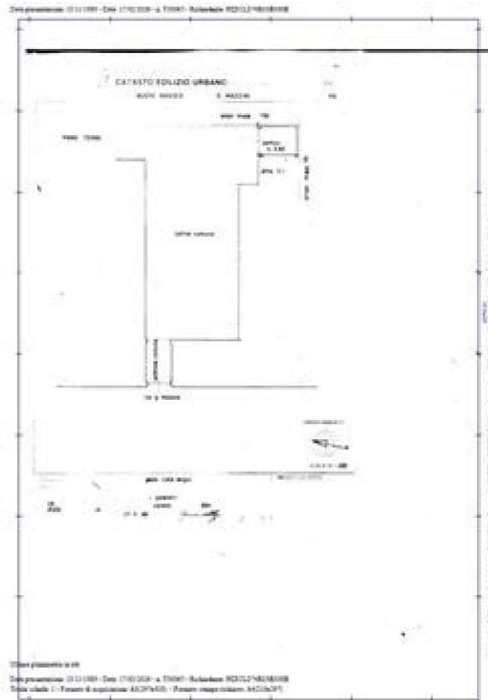
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pertinenza esterna	21,00	x	100 %	=	21,00



Totale:	21,00	21,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 700,00 = **14.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;



- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Casa.it, Immobiliare.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi CCIAA di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate OM

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	95,60	12,00	118.360,00	118.360,00
B	box singolo	21,00	0,00	14.700,00	14.700,00
				133.060,00 €	133.060,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.560,00**

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: **€. 107.560,00**

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: **€. 107.560,00**

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati

