

Espropriazioni Immobiliari N. 217/2025

promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

tecnico incaricato: Annamaria Francesca Battaglia

Pagina 1 di 14



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.



promossa da: [REDACTED]

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

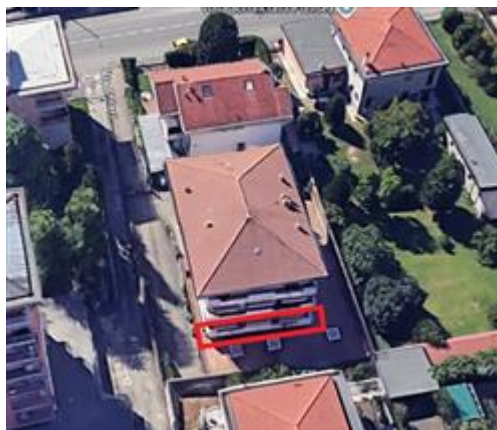


promossa da: 

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 

Coerenze: cortile comune, vano scala, 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



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 pavimenti di tutta la casa sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono il 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



promossa da: 

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





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	nella media	
ospedale	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
farmacie	nella media	
palestra	nella media	
scuola media superiore	nella media	
asilo nido	nella media	
cinema	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

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

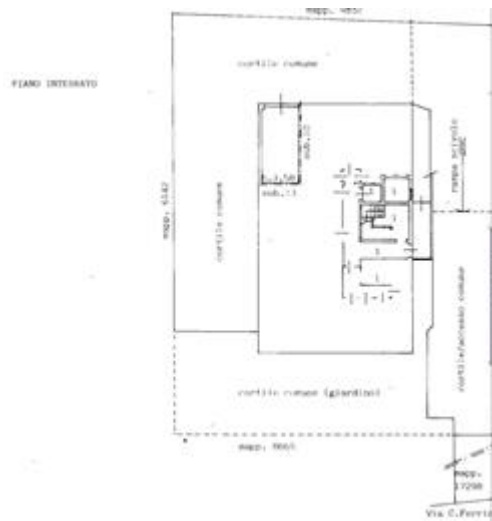
Il locale è pavimentato e la porta di accesso è in lamiera. Ha un'altezza interna di 3,60 m è presente l'impianto di illuminazione.

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



promossa da: 

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

