



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SOLFERINO SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI


CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Carabelli

CF:CRBRR61H26D543N

con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8

telefono: 00390331726221

fax: 00390331726221

email: ilmodulo@inwind.it

PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Roberto Carabelli

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
129/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a BUSCATE Via Guglielmo Marconi 60, della superficie commerciale di 157,50 mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato con accesso diretto da Via Guglielmo Marconi al civico n. 60 mediante portone carraio di poco arretrato rispetto al sedime stradale, composto da ampio vano ad uso di deposito con altezza interna di circa mt. 3,15 con; sul retro vani di minore altezza e altro vano di deposito. Accessibile da scala esterna, parte del solaio di copertura conformato a terrazzo. In aderenza a parte del fronte sud, piccola area scoperta di pertinenza posta tra il vano principale e l'adiacente proprietà di terzi. Il tutto in pessimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,15 e mt. 2,10-2,35-2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 277 sub. 710 (catasto fabbricati), partita 1002260, classe 3, consistenza 151 mq, rendita 304,14 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 60, piano: S1-T, intestato a 1) [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- Coerenze: nord: altra u.imm. Mapp. 275; 459 - ovest: altra u.imm. Mapp. 277 - sud: Mapp. 281 - est: Via Marconi

La Particella 277 sub. 710 foglio 10 e' graffata alla Particella 460 foglio 10 ed alla Particella 461 sub. 701.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 36.100,00



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 36.100,00

Data di conclusione della relazione: 17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'immobile risulta utilizzato come magazzino dal gestore dell'adiacente/comunicante ristorante-pizzeria .

L'utilizzo avviene in conseguenza di scrittura privata di comodato d'uso gratuito in data 12/01/2006 .

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**, iscritta il 08/08/2022 a Milano 2 ai nn. 122408/24762, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede ROMA c.f.00920451002, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 20/09/2002 n. di rep. 4575 Notaio Cesario Massimo - Sede Milano.

Importo ipoteca: Euro 134.300.

Importo capitale: Euro 67.150.

In rettifica alla formalita'del 23/09/2002 nn. 114861/26832 - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/01/2008 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Legnano ai nn. 17810/2007 di repertorio, trascritta il 25/01/2008 a Milano 2 ai nn. 10746/5932, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. GRUPPO BNP PARIBAS - Sede ROMA - c.f. 09339391006, contro [REDACTED]



██████████, derivante da Verbale di pignoramento immobili
 pignoramento, stipulata il 16/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai
 nn. 2885 di repertorio, trascritta il 12/05/2025 a Milano 2 ai nn. 64994/44941, a favore di
 SOLFERINO SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) - c.f. 05179900260, contro ██████████
 ██████████
 ██████████ 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il deposito e' dotato di cancelletto pedonale e serrande che accedrebbero al cortile dell'adiacente " Condominio VERDE " di Via Antonio Vivaldi n. 1 .

Lo scrivente C.T.U. ha verificato con l'Amministratore protempore del suddetto Condominio che la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione non risulta avere diritti sulla corte condominiale , non ci sono millesimi condominiali in capo allo stesso e non risulta quale unita' immobiliare facente parte del Condominio .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
 ██████████ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di Atto di
 compravendita, con atto stipulato il 20/09/2002 a firma di Notaio Cesario Massimo ai nn. 4574 di
 repertorio, trascritto il 23/09/2002 a Milano 2 ai nn. 114860/66738

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
 ██████████ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di Atto di
 compravendita, con atto stipulato il 20/09/2002 a firma di Notaio Cesario Massimo ai nn. 4574 di
 repertorio, trascritto il 23/09/2002 a Milano 2 ai nn. 114860/66738

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nulla Osta N. 79/65 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di " sistem. e costruire locali di abitazione ", rilasciata il 05/11/1965 con il n. 79/65 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Mapp. 276-77-75

Concessione per esecuzione di lavori N. 67/82, intestata a [REDACTED], per lavori di " Formazione di un accesso carraio ", rilasciata il 28/07/1982 con il n. P.O./82 Reg. Licenza Edilizia n. 67 di protocollo

CONDONO EDILIZIO L. 47/85 N. 514/1986, intestata a [REDACTED], per lavori di " Ampliamento magazzino , relativo w.c. e cella ; cambio di destinazione d'uso da box a magazzino ", presentata il 05/04/1986 con il n. prot. 1913 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona ARC2 - Ambito Residenziale di Completamento del Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 16 delle Norme di Piano del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come indicato nella nota sottostante relativa allo stato di fatto , occorre perfezionare la pratica di Condono Edilizio n. 514/1986 , producendo al Comune di Buscate le " Tavole grafiche con chiara indicazione delle opere oggetto di sanatoria ". Si segnala che , oltre alle parti di immobile oggetto della procedura in essere , il Condono n. 514/1986 riguarda anche altre parti degli immobili adiacenti . Sara' quindi necessario produrre i grafici di rilievo di tutte le parti coinvolte nel Condono Edilizio (oggi anche di altre proprietà) . Si segnala inoltre che , nel frattempo , e' intervenuto sul territorio comunale il Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs. 42/04 e , quindi , il Comune e' comunque tenuto ad acquisire il relativo parere paesaggistico dalla Soprintendenza prima del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria di chiusura del procedimento . Si rileva inoltre la necessita' di adeguare lo stato di fatto con lo stato rappresentato nella planimetria catastale in atti ed allegata alla pratica di Condono Edilizio n. 514/1986 . In particolare si rileva la presenza di opere in cartongesso a delimitazione degli spazi interni non corenti con la planimetria catastale e presumibilmente realizzati in epoca successiva alla presentazione dell'istanza di Condono (normativa di riferimento: L. 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: perfezionamento pratica di Condono Edilizio . Senza il perfezionamento della Pratica di Condono Edilizio l'immobile oggetto della Procedura risulta , per la parte prevalente , abusivo . A seguito di richiesta di definizione degli adempimenti necessari per la chiusura della pratica di Condono Edilizio n. 514/2986 prot. 1913 del 05/04/1986 trasmessa dallo scrivente C.T.U. al Comune di Buscate con pec. in data 17/09/2025 prot. n. 9617 , lo stesso (Ufficio Tecnico Comunale) ha risposto con nota prot. 0010939 del 23/10/2025 (che si allega tra i documenti relativi alle Pratiche Edilizie) con la seguente comunicazione : " In riferimento alla Sua richiesta di perfezionamento del Condono Edilizio in oggetto , presentata in data 17 settembre 2025 con protocollo n. 9617 , vista la documentazione iniziale presentata il 5 aprile 1986 (prot. n. 1913) e le successive integrazioni , allegate alla suddetta istanza di Condono ; al fine di procedere alla



definizione della pratica di Condonò , si rende necessario allegare le tavole grafiche con la chiara indicazione delle opere oggetto di sanatoria . Si comunica , inoltre , che non e' dovuto alcun ulteriore Contributo di Costruzione rispetto all'importo richiesto in data 15 aprile 2002 (prot. n. 3161) e regolarmente versato , come si evince dalla nota del 7 agosto 2003 . "

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo di tutte le parti coinvolte nel Condonò Edilizio n. 514/1986 , restituzione grafica delle stesse , trasmissione al Comune di Buscate ed attivita' di assistenza tecnica al perfezionamento della pratica: €5.000,00
- Rimozione delle opere non coerenti con la planimetria catastale attuale ed allegata al Condonò Edilizio n. 514/1986: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di manufatti in cartongesso a delimitazione degli spazi interni . (normativa di riferimento: confronto stato di fatto con planimetria catastale agli atti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSCATE VIA GUGLIELMO MARCONI 60

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a BUSCATE Via Guglielmo Marconi 60, della superficie commerciale di **157,50** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato con accesso diretto da Via Guglielmo Marconi al civico n. 60 mediante portone carraio di poco arretrato rispetto al sedime stradale , composto da ampio vano ad uso di deposito con altezza interna di circa mt. 3,15 con ; sul retro vani di minore altezza e altro vano di deposito . Accessibile da scala esterna , parte del solaio di copertura conformato a terrazzo .In aderenza a parte del fronte sud , piccola area scoperta di pertinenza posta tra il vano principale e l'adiacente proprieta' di terzi . Il tutto in pessimo stato di manutenzione .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,15 e mt. 2,10-2,35-2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 277 sub. 710 (catasto fabbricati), partita 1002260, classe 3, consistenza 151 mq, rendita 304,14 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 60, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] - Diritto di proprieta' per 1/2 in regime di

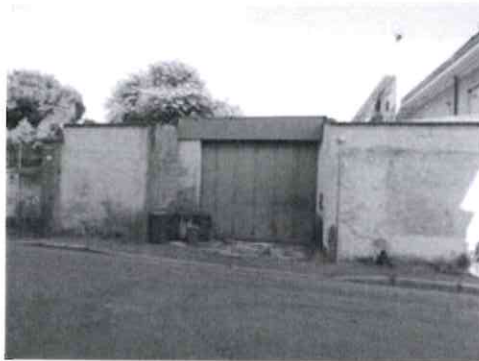


comunione dei beni con [redacted]
[redacted] - Proprieta' per 1/2 in
regime di comunione dei beni con [redacted]

Coerenze: nord : altra u.imm. Mapp. 275 ; 459 - ovest : altra u.imm. Mapp. 277 - sud : Mapp.
281 - est : Via Marconi

La Particella 277 sub. 710 foglio 10 e' graffata alla Particella 460 foglio 10 ed alla Particella
461 sub. 701 .

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 Km.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 Km.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> scorrevole a libro realizzato in ferro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in eternit	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



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
Deposito (parte alta mt. 3,15)	100,00	x	100 %	=	100,00
Deposito (parti alte mt. 2,10-2,35-2,40)	58,00	x	70 %	=	40,60
Area di pertinenza scoperta	24,00	x	10 %	=	2,40
Terrazzo praticabile di parziale copertura	58,00	x	25 %	=	14,50
Totale:	240,00				157,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa applicando ad ogni metro quadrato della superficie equivalente dell'immobile, determinata moltiplicando le superfici di ogni sua parte per i relativi coefficienti riduttivi, il valore per metro quadrato come definito nella parte relativa al criterio di stima utilizzato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,50 x 280,00 = **44.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse, posti nel Comune di Buscate. Questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e, per una corretta stima del bene, sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'unità immobiliare.

Dall'indagine effettuata e' emerso che, pur nella ridotta quantita' di casi simili all'immobile in oggetto, il valore di mercato per un immobile con caratteristiche, destinazione ed epoca di costruzione prossime a quello di interesse, puo' oscillare tra € 380,00/mq. / € 440,00/mq.

Considerate le pessime condizioni in cui e' il fabbricato di interesse, la promiscuita' della parte



impiantistica in comune con l'unita' immobiliare adiacente , gli interventi necessari per sua riqualificazione , si e' ritenuto di apportare al piu' basso dei valori suddetti un abbattimento di circa il 25% , determinando quindi un valore di stima di €. 280,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Buscate - Inveruno, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

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	deposito commerciale	157,50	0,00	44.100,00	44.100,00
				44.100,00 €	44.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 8.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.100,00

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: € 36.100,00

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: € 36.100,00



data 17/11/2025

il tecnico incaricato
Roberto Carabelli

