



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

260/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Istituto di Vendite Giudiziarie Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Davide Mazzucchelli

CF: MZZDVD68M17L319Z

con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10

telefono: 0039029603372

fax: 003996739139

email: davide.mazzucchelli@email.it

PEC: davide.mazzucchelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
260/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN VITTORE OLONA Via San Giovanni Bosco 16, della superficie commerciale di **43,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

La proprietà è all'interno di un condominio residenziale realizzato nei primi anni 2000 in una zona semicentrale di espansione residenziale nel comune di San Vittore Olona. Ubicato in via don Bosco n. 14 all'interno del residence tre Pini, l'unità immobiliare è raggiungibile sia dalla scala collettiva che dall'ascensore posto nell'atrio che si raggiunge dopo aver percorso il giardino comune. L'appartamento è posto al terzo piano ed è un bilocale composto da una zona soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un piccolo bagno completo, è opportuno segnalare che la camera da letto è indicata nei disegni depositati di tipo singolo dato che è indicata con superficie complessiva pari a 13.35 mq. Un balcone, posto ad ovest lungo tutta la parete esterna, completa la dotazione dell'appartamento. Durante il sopralluogo l'unità immobiliare è sembrata in buono stato di manutenzione e priva di difetti evidenti e visibili all'occhio. Gli impianti sono autonomi ed è presente una caldaia muraria a gas naturale posta nel balcone dove è ubicato anche una pompa di calore a servizio di due split posti all'interno dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 541 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via don Bosco n. SNC , piano: Piano 3 - S1, intestato a ██████████ derivante da Atto del 08/09/2009 Pubblico ufficiale DE MARTINIS PAOLO Sede SETTIMO MILANESE (MI) Repertorio n. 85842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 83569.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/10/2009
Coerenze: Coerenze da nord in senso orario: - dell'appartamento: subalterno 22, enti comuni, giardino esclusivo asservito al subalterno 9, subalterno 9; - del ripostiglio: enti comuni, cantine ai subalterni 9 e 18, box al subalterno 21, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 **cantina**. La cantina con una forma non regolare, ha una superficie minima commerciale ed è posta nelle immediate vicinanze dello sbarco dell'ascensore che arriva fino al piano -1 e rende l'accessorio molto comodo. La cantina è chiusa dall'esterno da una porta multiuso in lamiera con una serratura ed ha una pavimentazione in battuto di cemento.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,93 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.830,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.830,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.830,20
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Durante il sopralluogo l'appartamento era occupato dal debitore con il figlio. Durante le operazioni peritali l'esecutato si è dimostrato collaborativo con lo scrivente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le trascrizioni sono dedotte dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini allegata al fascicolo e verificate successivamente con visure al 12/03/2026

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 08/09/2009 a firma di Notaio de Martinis Paolo ai nn. 85843/14307 di repertorio, iscritta il 08/10/2009 a Milano 2 ai nn. 132822/26773, a favore di Barclays Bank Plc, contro ██████████ derivante da Atto a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 90.000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/08/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Busto Arsizio ai nn. 5016 di



repertorio, trascritta il 04/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125100/86075, a favore di Miltonia Mortgage Finance S.r.l., contro ██████████ derivante da Ingunzione di pagamento

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:	€. 1.145,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.104,59
Millesimi condominiali:	23,700

Ulteriori avvertenze:

_ il condominio, denominato 'Residence tre Pini' è amministrato dallo Studio Macchi di Legnano ubicato in via C.Correnti al n.11

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/09/2009), con atto stipulato il 08/09/2009 a firma di Notaio Paolo De Martinis ai nn. 85842/14306 di repertorio, registrato il 06/10/2009 a Milano ai nn. 22799

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2004 fino al 21/02/2007), con atto stipulato il 26/11/2004 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 77115/8518 di repertorio, trascritto il 02/12/2004 a Milano 2 ai nn. 174468

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2007 fino al 08/09/2009), con atto stipulato il 13/02/2007 a firma di Notaio Oreste Cirillo ai nn. 18911/12894 di repertorio, trascritto il 21/02/2007 a Milano 2 ai nn. 26521

██████████ per la quota di 1/2 (dal 13/02/2007 fino al 08/09/2009), con atto stipulato il 13/02/2007 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 18911/12894 di repertorio, trascritto il 21/02/2007 a Milano 2 ai nn. 26521

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 140/01, intestata a ██████████ per lavori di REALIZZAZIONE DII UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, presentata il 02/11/2001 con il n. 11742 di protocollo, rilasciata il 14/04/2002 con il n. 4231 di protocollo



CONCESSIONE EDILIZIA N. 140/01 _ **VARIANTE**, intestata a [REDACTED] per lavori di Modifiche dispositive interne e di facciata e recupero del piano sottotetto ad uso abitativo ai sensi della l.r. 22/99, presentata il 15/04/2002, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10092 di protocollo

DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' N. 140/2001 __ **DIA**, intestata a [REDACTED] per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 09/08/2004 con il n. 10207 di protocollo.

Nelle pratiche esiste una richiesta del Certificato di Agibilità del 02.12.2025.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 3 _ 21/03/2019, l'immobile ricade in zona Azzonamento B2 _ Residenziale Esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ARTICOLO 18 ZONE B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento. Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti o quelli nuovi, indicati sulle tavole di azzonamento del PGT.2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme: ? Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.d. Abitazioni collettive – 1.e. Accessori alla residenza;

? Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.2. Medie strutture di vendita (nei limiti di cui agli articoli 42 e 43 delle presenti norme) – 2.c.1.6. Pubblici esercizi con esclusione dei locali notturni, sale da ballo e sale ricreative – 2.c.1.8. Artigianato di servizio – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3.1. Alberghi – 2.c.3.5. Residences/case albergo;

? Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.7. Strutture per attività culturali – 3.a.1.8. Strutture per attività sociali e ricreative – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi – 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Gli interventi nelle Zone B2 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria: IF = 1,50 mc/mq
- Altezza dell'edificio: H = 11,50 m
- Altezza massima dei fabbricati H max = 14,50 m
- Indice di copertura: Ic = 1/3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Per completezza della documentazione si allega anche l'Elaborato Planimetrico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA SAN GIOVANNI BOSCO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA Via San Giovanni Bosco 16, della superficie commerciale di **43,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

La proprietà è all'interno di un condominio residenziale realizzato nei primi anni 2000 in una zona semicentrale di espansione residenziale nel comune di San Vittore Olona. Ubicato in via don Bosco n. 14 all'interno del residence tre Pini, l'unità immobiliare è raggiungibile sia dalla scala collettiva che dall'ascensore posto nell'atrio che si raggiunge dopo aver percorso il giardino comune. L'appartamento è posto al terzo piano ed è un bilocale composto da una zona soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un piccolo bagno completo, è opportuno segnalare che la camera da letto è indicata nei disegni depositati di tipo singolo dato che è indicata con superficie complessiva pari a 13.35 mq. Un balcone, posto ad ovest lungo tutta la parete esterna, completa la dotazione dell'appartamento. Durante il sopralluogo l'unità immobiliare è sembrata in buono stato di manutenzione e priva di difetti evidenti e visibili all'occhio. Gli impianti sono autonomi ed è presente una caldaia muraria a gas naturale posta nel balcone dove è ubicato anche una pompa di calore a servizio di due split posti all'interno dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 541 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via don Bosco n. SNC , piano: Piano 3 - S1, intestato a ██████████ derivante da Atto del 08/09/2009 Pubblico ufficiale DE MARTINIS PAOLO Sede SETTIMO MILANESE (MI) Repertorio n. 85842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 83569.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/10/2009

Coerenze: Coerenze da nord in senso orario: - dell'appartamento: subalterno 22, enti comuni, giardino esclusivo asservito al subalterno 9, subalterno 9; - del ripostiglio: enti comuni, cantine ai subalterni 9 e 18, box al subalterno 21, enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km

autostrada distante 10 km



ferrovia distante 8 km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Gres nel soggiorno e legno nella cameranella media *infissi esterni:* ad anta realizzati in alluminionella media *pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in intonaco di calce e cementonella media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabilenella media *elettrico:* sottotraccia, la tensione è di residenziale conformità: non rilevabilenella media 

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	41,00	x	100 %	=	41,00
balcone	8,00	x	35 %	=	2,80
Totale:	49,00				43,80

ACCESSORI:

cantina. La cantina con una forma non regolare, ha una superficie minima commerciale ed è posta nelle immediate vicinanze dello sbarco dell'ascensore che arriva fino al piano -1 e rende l'accessorio molto comodo. La cantina è chiusa dall'esterno da una porta multiuso in lamiera con una serratura ed ha una pavimentazione in battuto di cemento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	3,10	x	30 %	=	0,93
Totale:	3,10				0,93



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate _ Osservatorio delle Transazioni Immobiliari (03/03/2026)

Domanda: Valore di Mercato di un immobile in zona semicentrale a San Vittore Olona.

Offerta: Valore di Mercato di Abitazioni Civili a San Vittore Olona di stato di conservazione normale

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Idealista. sito web con annunci immobiliari _ Monolocale in vendita in via S.Giovanni Bosco, 16 _Annuncio 444 _ Monolocale di 36 mq. commerciali - Comprensivo di Box

Domanda: Valore di Mercato di un immobile in vendita in via S.Giovanni Bosco.

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Il prezzo al mq. è riferito al valore del solo appartamento senza il box

Agente immobiliare operante nel territorio (12/03/2026)

Domanda: Prezzo di un bilocale a San vittore Olona nei pressi di via San Giovanni Bosco

Tempo di rivendita o di assorbimento: Abbastanza Veloce, la vicinanza con legnano da alla zona un alta appetibilità commerciale.

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di San Vittore Olona;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e il grado di manutenzione generale;
- Visto il posizionamento all'interno della Comune di San Vittore Olona e la vicinanza con il Comune di Legnano;

In coscienza si può affermare che:

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 1740,00 €/mq e quindi tra un valore medio rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,80	x	1.740,00	=	76.212,00
Valore superficie accessori:	0,93	x	1.740,00	=	1.618,20
					77.830,20



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.830,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.830,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura**, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore Olona Agenzie di San Vittore Olona e dintorni, Osservatori del Mercato immobiliare Provincia di Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di San Vittore Olona, agenzie: San Vittore Olona

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	43,80	0,93	77.830,20	77.830,20
				77.830,20 €	77.830,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.830,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore	€. 0,00
---	----------------



di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.830,20
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:	€. 77.830,20

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Davide Mazzucchelli

