



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

166/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
STRESA SECURITISATION SRL

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I
con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A
telefono: 0331504063
fax: 0331504063
email: cirobenvenuti@libero.it
PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
166/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO via G. Redaelli 1/3, quartiere S. Anna, della superficie commerciale di **75,10** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 90 anni, di cui 47 restanti

Appartamento trilocale a piano 4, scala nord, con accesso da pubblica viabilità tramite area cortilizia comune, vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala nord, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24679 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI REDAELLI n. 1, piano: 4, intestato a Proprieta' superficiaria 1/1. COMUNE DI BUSTO ARSIZIO Proprieta' per l'area 1/1., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2017 Pratica n. VA0140658 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 31602.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub.47, Cortile comune, corridoio comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B **box singolo** a BUSTO ARSIZIO via G. Redaelli 1/3, quartiere S. Anna, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 90 anni, di cui 47 restanti

Box singolo a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala nord, ha un'altezza interna di 2.45-2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24679 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 85,11 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI REDAELLI n. 3, piano: S1, intestato a Proprieta' superficiaria 1/1. COMUNE DI BUSTO ARSIZIO Proprieta' per l'area 1/1., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2017 Pratica n. VA0140515 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 31468.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub.68, Cavedio comune, sub.70, corsello comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.041,67
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.489,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.065,85
Data di conclusione della relazione:	21/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

All'indirizzo via Redaelli 3 risulta iscritto nell'certificato di Stato di Famiglia oltre all'esecutatao anche sig. All.06).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ai sensi dell'art.11 Convenzione del 15.12.1982 (All.09a) gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui agli art.20, 21 L.457 e art.2 DPR 1035/1972 e successive modifiche ed integrazioni (vincoli di reddito e residenza).

Si segnala da Allegato A atto di compravendita del 16.05.2007 (All.01b) che il Comune di Busto Arsizio con atto del 23.05.2006 n.030705 ha comunicato che "non intende esercitare il diritto di prelazione ... per l'unità immobiliare sita in via Redaelli 3 di cui all'atto del 08.11.1988 rep.37804 notario dr. M. Lupinacci" (All.01a).

La durata della Convenzione è pari a 90 anni.

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:

I futuri acquirenti dovranno possedere i requisiti soggettivi di cui al DPR 1035/1972 e L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni., derivante da Convenzione 15.12.1982 (All.09a).

Riferimento art.11 Convenzione 15.12.1982 (All.09a), Allegato A Atto compravendita 16.05.2007 (All.01b).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/05/2007 a firma di Notaio CACCIAFESTA CLAUDIA ai nn. rep. 33671/2749 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a MILANO 2 ai nn. 78630/20700, a favore di MELIORBANCA S.P.A., contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sez. BU ,Foglio 6, Particella 24679, Subalterno 48, A3; sub.69 C6..

Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA, Per la quota di 1/1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/05/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2862 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 a MILANO 2 ai nn. 77800/53585, a favore di STRESA SECURITISATION S.R.L., contro derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Sez. BU, Foglio 6, Particella 24679, Subalterno 48, A3; sub.69 C6..

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Si fa notare che l'esecutato detiene le U.I. di cui all'oggetto solo in proprietà superficiaria. La proprietà dell'area risulta in capo al Comune di Busto arszio.

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:	€. 2.260,95
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.423,74
Millesimi condominiali:	13,61 per
Ulteriori avvertenze:	l'appartamento,
Si rimanda all'art.11 della convenzione del 15.12.1982 (All.09a) per indicazione dei requisiti che devono possedere gli acquirenti (o i locatari) degli alloggi.	2,00 per
Da Allegato A atto di compravendita del 16.05.2007 (All.01b) si segnala:	l'autorimessa
- rinuncia del Comune di Busto Arsizio a diritto di prelazione sulle U.I. di cui all'oggetto.	(All.01a)
- "l'assegnatario è tenuto a garantire al Comune l'adeguamento del prezzo di acquisizione delle aree sulle quali l'alloggio è stato realizzato al prezzo definitivo (pro quota) sostenuto dal Comune".	
Si segnala la presenza di criticità come da Relazione di cui all'All.08b.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di Compravendita (dal 16/05/2007), con atto stipulato il 16/05/2007 a firma di Notaio CACCIAFESTA CLAUDIA ai nn. 33670/2748 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a MILANO 2 ai nn. 78629/41573.
Il titolo è riferito solamente a Sez BU, Foglio 6, Particella 24679, Subalterno 48, A3; sub.69 C6..
Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA, Per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, in forza di Atto di compravendita (dal 08/11/1988 fino al 16/05/2007), con atto stipulato il 08/11/2007 a firma di Dott. Lupinacci ai nn. 37804 di repertorio, trascritto il 01/12/1988 a Milano 2 ai nn. 63734/90426.
Il titolo è riferito solamente a Sez BU, Foglio 6, Particella 24679, Subalterno 48, A3; sub.69 C6..
Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA, Per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione reperita presso UTC Busto Arsizio si rileva la mancanza dell'agibilità del fabbricato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **26/1981** e successive varianti, intestata a Coop. Bustese Mazzini 5, per lavori di Costruzione fabbricato uso abitazione, presentata il 03/03/1981 con il n. Prot.5353 di protocollo, rilasciata il 20/12/1982 con il n. 26/1981 di protocollo.
Si riscontra il mancato rilascio dell'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 59 del 20 giugno 2013, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali omogenei - Zone B1 - Sottozone B1/c - ambiti residenziali omogenei. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.24 NTA - Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Mancanza agibilità (All.07m, 07n).

Non risulta possibile indicare un importo economico per soddisfare le richieste di cui all'Allegato 07m e 07n. Visto il tempo trascorso dalla data di cui agli allegati indicati (All.07m-04.04.1996; All.07n-17.06.1996) risulta necessario verificare la documentazione necessaria da produrre alla luce dell'attuale normativa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a Intero fabbricato.



Non risulta possibile indicare un importo economico per soddisfare le richieste di cui agli Allegati 07m e 07n. Visto il tempo trascorso dalla data di cui agli allegati indicati (All.07m-04.04.1996; All.07n-17.06.1996) risulta necessario verificare la documentazione/opere utili/e da produrre/realizzare alla luce dell'attuale normativa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA G. REDAELLI 1/3, QUARTIERE S. ANNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via G. Redaelli 1/3, quartiere S. Anna, della superficie commerciale di **75,10** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 90 anni, di cui 47 restanti

Appartamento trilocale a piano 4, scala nord, con accesso da pubblica viabilità tramite area cortilizia comune, vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala nord, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24679 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI REDAELLI n. 1, piano: 4, intestato a . Proprieta' superficaria 1/1. COMUNE DI BUSTO ARSIZIO Proprieta' per l'area 1/1., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2017 Pratica n. VA0140658 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 31602.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub.47, Cortile comune, corridoio comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

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 Gallarate, Legnano, Milano, Varese.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 km

ferrovia distante 2 km

autostrada distante 1,7 km



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 03/03/2025
 Fonte di informazione: Camera di Commercio Varese
 Descrizione: appartamento
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 71.250,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/03/2025
 Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
 Descrizione: appartamento
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,10 x 700,00 = **52.570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.570,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.453,22**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA G. REDAELLI 1/3, QUARTIERE S. ANNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO ARSIZIO via G. Redaelli 1/3, quartiere S. Anna, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (per 90 anni, di cui 47 restanti



Box singolo a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala nord, ha un'altezza interna di 2.45-2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 24679 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 85,11 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI REDAELLI n. 3, piano: S1, intestato a Proprieta' superficiaria 1/1. COMUNE DI BUSTO ARSIZIO Proprieta' per l'area 1/1., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2017 Pratica n. VA0140515 in atti dal 15/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 31468.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub.68, Cavedio comune, sub.70, corsello comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

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 Gallarate, Legnano, Milano, Varese.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 km
ferrovia distante 2 km
autostrada distante 1,7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo a piano interrato con accesso da pubblica viabilità tramite rampa e corsello comune..

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in metallo



pavimentazione interna: realizzata in cemento battuto



Degli Impianti:

elettrico: esterno



CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/10/2025

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.200,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 10.640,00 pari a 665,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Camera di Commercio Varese

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 9.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 8.550,00 pari a 534,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.222,22



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione, finiture, livello di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese

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	75,10	0,00	52.570,00	27.453,22
B	box singolo	16,00	0,00	10.000,00	5.222,22
				62.570,00 €	32.675,44 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Problematiche legate al rilascio del certificato di agibilità e agli adempimenti amministrativi collegati.	-5%	-1.633,77
		1.633,77 €

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: **€. 31.041,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.552,08**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.489,59**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**



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):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.423,74
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:	€. 25.065,85

data 21/10/2025

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti

