



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Leonardo CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
173/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Indipendenza 2/d, della superficie commerciale di **104,89** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Inquadramento Territoriale e Contesto Urbano

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di **Busto Arsizio (VA)**, in una zona **semicentrale (denominata "zona Frati")** a ridosso del centro storico cittadino.

Il contesto urbano circostante è a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da fabbricati condominiali edificati per lo più nel medesimo periodo storico. La zona risulta essere completamente urbanizzata e capillarmente servita da tutti i principali servizi di interesse pubblico e generale (trasporti, scuole, esercizi commerciali).

Il Fabbricato Condominiale ("Condominio INDIPENDENZA")

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio residenziale ad uso condominiale di tipo economico denominato "**Condominio INDIPENDENZA**", sito in **Via Indipendenza n. 2/d**.

- **Consistenza del fabbricato:** Edificio composto da n. 8 unità abitative distribuite su 4 piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato destinato alle cantine di pertinenza e ai vani tecnici condominiali.
- **Epoca costruttiva e stato generale:** Fabbricato di tipo economico popolare edificato a metà degli anni Cinquanta. Il complesso versa in mediocri condizioni manutentive e conservative.
- **Pertinenze esterne e dotazioni:** Il condominio dispone di un piccolo cortile antistante il fabbricato, lastricato in marmette. Non sono presenti autorimesse (box) o posti auto condominiali. Il condominio risulta essere regolarmente amministrato.
- **Impianti condominiali:** L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, apparentemente a norma e regolarmente mantenuto.

Caratteristiche Edilizie e Strutturali del Fabbricato

- **Struttura portante:** Telaio in cemento armato e muratura d'ambito in laterizio.
- **Solai:** Di tipo misto in latero-cemento.
- **Finiture esterne:** I prospetti perimetrali sono rifiniti ad intonaco stollato tinteggiato.

Descrizione dell'Unità Immobiliare (Appartamento e Cantina)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al **piano rialzato (1° fuori terra)** ed è accessibile dal vano scala comune. Gode di **doppio affaccio** (rispettivamente su cortile interno e su via pubblica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 17736 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario - dell'appartamento: a.u.i., vano scala e cortile comune, a.u.i. e a.u.i.; - della cantina: vano scala, cortile comune, a.u.i. e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,89 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:	€ 83.912,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.912,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.912,00
Data di conclusione della relazione:	30/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In data 06/07/2026 hanno avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. In tale data, congiuntamente al Custode Giudiziario (GVGI) e alla presenza della sig.ra Dafir Ghizlane (occupante) è stato possibile accedere all'immobile per le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

L'immobile, un appartamento oltre cantina di pertinenza, risulta essere regolarmente occupato dalla sig.ra Dafir Ghizlane con la propria famiglia ma senza titolo di occupazione.

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**, stipulata il 09/05/2008 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 47213/16418 di repertorio, iscritta il 05/06/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 72487/18222, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 213000.

Importo capitale: 142000.

Durata ipoteca: 35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 29/05/2023 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 72890/50857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

pignoramento, stipulata il 28/01/2026 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 25/03/2026 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 40681/28182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

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:	€. 3.196,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.315,23
Millesimi condominiali:	153,73

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2008), con atto stipulato il 09/05/2008 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 47212/16417 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 72486/40402

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2008), con atto stipulato il 09/05/2008 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 47212/16417 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 72486/40402

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 08/05/2008)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame dell'atto di provenienza (Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi, Rep. 47212/16417), le opere edilizie relative al fabbricato condominiale di cui è parte l'unità pignorata sono state iniziate in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche soggette a titoli abilitativi o sanatorie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 50/54 e successive varianti, presentata il 02/04/1954, agibilità del 19/11/1955

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Catastale

L'alloggio dispone di planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Varese in data 14/04/1955

Giudizio di conformità: Il sottoscritto CTU, verificata la perfetta coincidenza tra la planimetria catastale citata e lo stato di fatto dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ritiene l'immobile **conforme alle disposizioni edilizie, urbanistiche e catastali vigenti.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA INDIPENDENZA 2/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Indipendenza 2/d, della superficie commerciale di **104,89** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Inquadramento Territoriale e Contesto Urbano

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di **Busto Arsizio (VA)**, in una zona **semicentrale (denominata "zona Frati")** a ridosso del centro storico cittadino.

Il contesto urbano circostante è a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da fabbricati condominiali edificati per lo più nel medesimo periodo storico. La zona risulta essere completamente urbanizzata e capillarmente servita da tutti i principali servizi di interesse pubblico e generale (trasporti, scuole, esercizi commerciali).

Il Fabbricato Condominiale ("Condominio INDIPENDENZA")

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio residenziale ad uso condominiale di tipo economico denominato "**Condominio INDIPENDENZA**", sito in **Via Indipendenza n. 2/d**.

- **Consistenza del fabbricato:** Edificio composto da n. 8 unità abitative distribuite su 4 piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato destinato alle cantine di pertinenza e ai vani tecnici condominiali.
- **Epoca costruttiva e stato generale:** Fabbricato di tipo economico popolare edificato a metà degli anni Cinquanta. Il complesso versa in mediocri condizioni manutentive e conservative.
- **Pertinenze esterne e dotazioni:** Il condominio dispone di un piccolo cortile antistante il fabbricato, lastricato in marmette. Non sono presenti autorimesse (box) o posti auto condominiali. Il condominio risulta essere regolarmente amministrato.
- **Impianti condominiali:** L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento

centralizzato, apparentemente a norma e regolarmente mantenuto.

Caratteristiche Edilizie e Strutturali del Fabbricato

- **Struttura portante:** Telaio in cemento armato e muratura d'ambito in laterizio.
- **Solai:** Di tipo misto in latero-cemento.
- **Finiture esterne:** I prospetti perimetrali sono rifiniti ad intonaco stollato tinteggiato.

Descrizione dell'Unità Immobiliare (Appartamento e Cantina)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al **piano rialzato (1° fuori terra)** ed è accessibile dal vano scala comune. Gode di **doppio affaccio** (rispettivamente su cortile interno e su via pubblica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 17736 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario - dell'appartamento: a.u.i., vano scala e cortile comune, a.u.i. e a.u.i.; - della cantina: vano scala, cortile comune, a.u.i. e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 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 mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto A., Legnano, Rho, Milano, Novara.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione Interna e Dimensioni

I locali presentano un'ampiezza e una distribuzione interna funzionale, tipica dell'epoca di edificazione, con un'altezza utile interna pari a $h = 3,00$ m. Tutti gli ambienti risultano correttamente illuminati e aerati.

L'alloggio si compone di:

- Disimpegno d'ingresso
- Soggiorno (o vano principale)
- Cucina
- n. 3 camere da letto

- Ripostiglio
 - Servizio igienico
 - n. 1 balcone
 - Pertinenza: Vano ad uso ripostiglio/cantinola ubicato al piano seminterrato.
- Finiture Interne e Stato di Conservazione**
- **Pareti e tramezzature:** Tramezzi interni in forati di laterizio, rifiniti con rasatura a gesso e tinteggiatura.
 - *Criticità:* Si segnalano **ammaloramenti sulle pareti del bagno e della cucina**, verosimilmente riconducibili a pregresse o recenti infiltrazioni d'acqua.
 - **Pavimentazioni e rivestimenti:**
 - Disimpegni e soggiorno: laminato di legno prefinito.
 - Camere da letto: parquet di tipo industriale.
 - Cucina e bagno: piastrelle in ceramica con rivestimento murale coordinato.
 - **Serramenti interni ed esterni:**
 - Serramenti esterni: infissi in legno naturale con vetro singolo, completi di avvolgibili in PVC risalenti all'epoca di costruzione con inferiate esterne di sicurezza. *Lo stato conservativo complessivo degli infissi esterni risulta scarso/mediocre.*
 - Serramenti interni: porte in legno tamburato di fattura corrente.
 - Accesso principale: portoncino d'ingresso di tipo semi-blindato con serratura di sicurezza.
 - Servizio igienico: Dotato di vasca da bagno, sanitari in ceramica smaltata bianca e rubinetteria di tipo tradizionale.

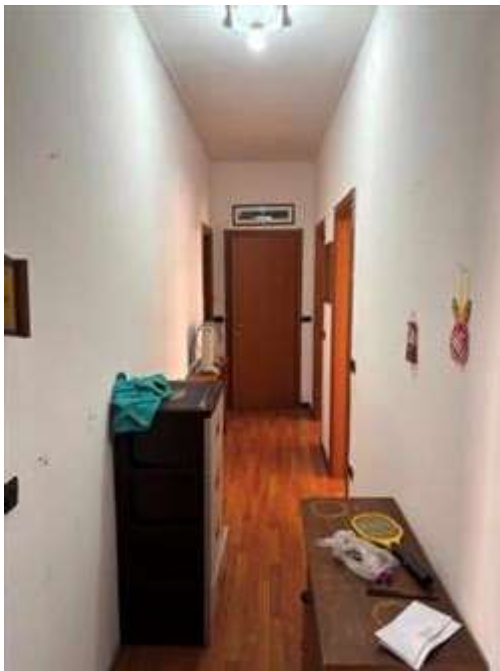
Stato conservativo generale: Nel complesso, le finiture dell'unità immobiliare si presentano in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Dotazioni Impiantistiche

- **Impianto Termico:** Riscaldamento di tipo centralizzato con corpi radianti (termosifoni) interni.
- **Produzione Acqua Calda Sanitaria (ACS):** Autonoma, mediante bollitore/scaldabagno a gas installato all'interno del locale cucina.
- **Impianti Elettrico e Tecnologici:** Impianto elettrico di tipo tradizionale con condutture sottotraccia, apparentemente funzionante e a norma. Presenti impianto citofonico e impianto TV di tipo condominiale, entrambi funzionanti.
- **Utenze:** L'alloggio risulta regolarmente allacciato alle reti pubbliche di energia elettrica e gas metano.

Pertinenza (Cantinola al piano seminterrato)

Il vano ripostiglio/cantina di pertinenza esclusiva è rifinito al civile ed è servito da impianto di illuminazione apparentemente a norma.



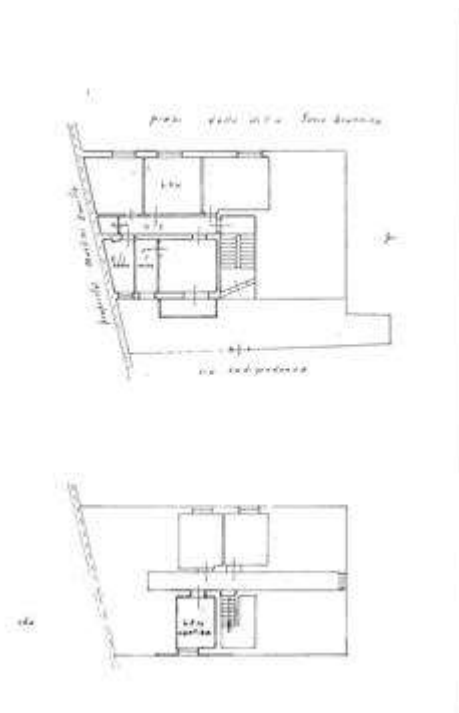


CONSISTENZA:

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 p.no rialzato	100,00	x	100 %	=	100,00
balcone	4,80	x	30 %	=	1,44
Cantinola (p.no semiinterrato)	13,80	x	25 %	=	3,45
Totale:	118,60				104,89



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 ufficio tecnico di Busto A., agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Busto A.

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata

rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell' **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate** della provincia di **Varese**, riferito agli immobili di civile abitazione ad uso Residenziale, aggiornato all' **Anno 2025 - 2° sem.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Busto Arsizio in zona *Centrale B1* per *Abitazioni civili di tipo economico* a destinazione *Residenziale* in stato conservativo tra *Normale* dai 790,00 ai 1.150,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore *intermedio* di mercato di **€. 800,00** al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,89	x	800,00	=	83.912,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 83.912,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 83.912,00
---	---------------------

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 ufficio tecnico di Busto A., agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Busto A.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di VARESE , ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI: Casa.it, Remax, Tecnocasa.

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	104,89	0,00	83.912,00	83.912,00
				83.912,00 €	83.912,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In considerazione della conformazione planimetrica, della ridotta superficie e della distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare, non si ritiene né utile né opportuno procedere ad alcun frazionamento dell'immobile, il quale costituisce un lotto unico inscindibile sia dal punto di vista funzionale che economico.

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: **€. 83.912,00**

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: **€. 83.912,00**

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: **€. 83.912,00**

data 30/09/2026

il tecnico incaricato

Arch. Leonardo CRESPI