



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**226/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Chiara Zara**

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
226/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a MARNATE Via Pisa 67, della superficie commerciale di 190,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, di cui 3 fuori terra costituiti da due piani ad uso abitativo e sottotetto, 1 piano interrato. L'immobile è stato costruito nel 1996 a seguito di rilascio di concessione edilizia scaturita da un Convenzione piano particolareggiato. La convenzione del 10/10/1996, rogito del dr. M. Paolantonio, registrato a Busto Arsizio il 28/10/1993 al n. 2312 serie 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Pisa 67, piano: T-1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord area pubblica destinata a parcheggio, distacco su altre palazzine residenziali, facciata in aderenza, affaccio su via Piave

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**B** box doppio a MARNATE Via Pisa 67, della superficie commerciale di 37,11 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è posto al piano terra ed è accessibile da via Piave attraverso un passo carraio del sub. 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4252 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: via Pisa 67, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Da Nord, area parcheggio pubblico, distacco su fabbricati ad uso residenziale, cortile altra U.I. stessa proprietà, cortile di accesso carraio altra U.I. stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,36 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 258.525,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 258.525,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 258.525,00

Data di conclusione della relazione: 18/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore  
Al momento del sopralluogo era presente il Sig.

### 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 **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021 a firma di Tribunale ordinario Busto Arsizio ai nn. 5802 di repertorio, registrata il 08/06/2021 a Milano 2 ai nn. 81661/14443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 25000,00.

Importo capitale: 19775,20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/03/2010 a firma di \_\_\_\_\_ rco ai nn. 58320/24600 di repertorio, iscritta il 12/03/2010 a Milano 2 ai nn. 30898/6730, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 296.830,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/06/2000 a firma di \_\_\_\_\_ io ai nn. 62957 di repertorio, iscritta il 22/06/2000 a Milano 2 ai nn. 59416/17058, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: £ 180.000.000.

Importo capitale: £ 120.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 01/08/2025 a Milano 2 ai nn. 116043/79907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Concessione a titolo oneroso di beni a soci (dal 29/06/1999), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di notaio Dott. i ai nn. 59246 di repertorio, trascritto il 09/07/1999 a Milano 2 ai nn. 68212/ 46712

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 155/96 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo fabbricato residenziale, presentata il 20/12/1996 con il n. 12232/12820 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La concessione edilizia è stata presentata a seguito di Convenzione Piano particolareggiato ambito "AS.3.2" del 10/10/96 n. 122659/4487. Si precisa che in merito alla richiesta di agibilità non è stata presentata domanda.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera delibera n. 11 del 30/04/2019, l'immobile ricade in zona art. 28 PdR - Tessuto della diffusione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CONFORMITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: - lievi difformità nella posizione delle tramezze interne al piano rialzato e al piano cantinato; - al piano secondo nuove tramezze a compartimentazione delle zone di altezza inferiore a 140 cm e formazione di locale bagno; - diversa dimensione delle aperture al piano cantinato e al piano sottotetto; - maggiore altezza del locale sottotetto; - maggiore dimensione del box esterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria. Si precisa che per quanto riguarda il locale bagno presente al piano secondo sottotetto non raggiungendo altezza minima di legge (m 2,40) andrà smantellato in quanto non sanabile. In merito ai costi per la regolarizzazione vista la natura delle opere da sanare, si possono considerare € 1.000,00 per le difformità interne; mentre per la maggior superficie del box e la maggiore altezza del sottotetto si può ipotizzare un importo variabile da € 5.000,00 a € 10.000,00 relativo al pagamento dell'oblazione (sul quale sarà il Comune a doversi esprimere) o all'importo delle lavorazioni necessarie per riportare la superficie del box e l'altezza del sottotetto a quelle autorizzate. Si precisa, a titolo informativo, che con interventi edilizi (atti ad avere un'altezza media pari a m 2,40) sarebbe possibile presentare una richiesta di recupero abitativo di sottotetto con pagamento di relativi oneri e contributo del costo di costruzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in Sanatoria: € 2.500,00
- Oblazione stimata tra i € 5.000 e € 10.000 sulla quale si dovrà esprimere il comune: € 10.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CONFORMITÀ MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Abitazione - Presentazione di nuova scheda catastale e diritti fissi: € 400,00
- Box - Presentazione di nuova scheda catastale e diritti fissi: € 400,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~**

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



**villetta a schiera laterale** a MARNATE Via Pisa 67, della superficie commerciale di **190,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, di cui 3 fuori terra costituiti da due piani ad uso abitativo e sottotetto, 1 piano interrato. L'immobile è stato costruito nel 1996 a seguito di rilascio di concessione edilizia scaturita da un Convenzione piano particolareggiato. La convenzione del 10/10/1996, rogito del dr. io, registrato a Busto Arsizio il 28/10/1993 al n. 2312 serie 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4252 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Pisa 67, piano: T-1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord area pubblica destinata a parcheggio, distacco su altre palazzine residenziali, facciata in aderenza, affaccio su via Piave

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 900 metri	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1100 metri	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è una villetta a schiera posta in posizione laterale distribuita su quattro piani, di cui tre fuori terra e uno seminterrato. L'accesso pedonale avviene da un vialetto d'ingresso da via Pisa, sul retro è presente un piccolo cortile di proprietà esclusiva da cui si può accedere pedonalmente anche al box.

Il piano rialzato è composto da una zona ingresso soggiorno, dalla cucina e dal locale bagno; le rampe di scale lo collegano con il piano seminterrato e il piano primo.

Il piano primo è costituito da due camera da letto, una singola e una matrimoniale entrambe con balcone esterno, e un locale bagno.

Il piano secondo anche se si tratta di sottotetto ispezionabile e non abitabile è costituito da un locale unico adibito, al momento del sopralluogo a camera da letto. Lo spazio è stato suddiviso con delle tramezze che hanno consentito la creazione di un locale bagno (non autorizzato e non sanabile in quanto di altezza media inferiore a m 2,40).

Il piano seminterrato accessibile dal piano rialzato ma anche dal cortile esterno attraverso una rampa di scale, è costituito da un unico locale ad una taverna, con un locale accessorio adibito a servizio igienico.

Gli impianti e le finiture risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano rialzato	64,95	x	100 %	=	64,95
Balcone	7,10	x	30 %	=	2,13
Cortile retro - Est	32,28	x	10 %	=	3,23
Cortile fronte Ovest	102,88	x	10 %	=	10,29
Piano primo	61,25	x	100 %	=	61,25
Balconi camere da letto	13,10	x	30 %	=	3,93
Piano secondo sottotetto ispezionabile	49,89	x	50 %	=	24,95
Piano seminterrato	65,10	x	30 %	=	19,53
<b>Totale:</b>	<b>396,55</b>				<b>190,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di abitazione della stessa tipologia site nella zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Marnate (Va) come da OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e come da Prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese.

ABITAZIONE

VALORI OMI

valori ville e vilini in stato conservativo normale: da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.550,00 al mq = €/mq 1.375,00

VALORI CAMERA DI COMMERCIO

valori unità abitative in buono stato a Marnate: da €/mq 700,00 a €/mq 1.100,00 al mq

valori unità abitative ristrutturate a Marnate: da €/mq 1.400,00 a €/mq 1.700,00 al mq

valore medio = €/mq 1.2250,00

VALORE MEDIO:  $(\text{€/mq } 1.375,00 + \text{€/mq } 1.225,00)/2 = \text{€ } 1.300,00$ 

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,25 x 1.300,00 = 247.325,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 247.325,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 247.325,00

BENI IN MARNATE VIA PISA 67

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MARNATE Via Pisa 67, della superficie commerciale di 37,11 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è posto al piano terra ed è accessibile da via Piave attraverso un passo carraio del sub. 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 4252 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: via Pisa 67, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Da Nord, area parcheggio pubblico, distacco su fabbricati ad uso residenziale, cortile altra U.I. stessa proprietà, cortile di accesso carraio altra U.I. stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 900 metri  
autobus distante 1100 metri

buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un unico ambiente ad uso autorimessa. L'accesso principale avviene attraverso il viale carraio con accesso diretto da via Pisa. Un secondo accesso al box è presente sul retro direttamente dal cortile interno di proprietà esclusiva.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Box	37,11	x	100 %	=	37,11
<b>Totale:</b>	<b>37,11</b>				<b>37,11</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di abitazione della stessa tipologia site nella zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Marnate (Va) come da OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e come da Prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese.

## BOX

## VALORI OMI

valori box in stato conservativo normale: da € 770,00 a € 870,00 al mq = € 820,00/mq

€ 820,00/mq x 37,11 mq = € 30.430,20 arrotondato a € 30.000,00

## VALORI CAMERA DI COMMERCIO

valori box singoli a Marnate: da € 8.000,00 a € 11.000 a unità immobiliare = €/U.I. 9.500,00 x 2 = € 19.000,00

VALORE MEDIO: € 19.000,00 + € 30.000,00 / 2 = € 24.500,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Marnate, ufficio tecnico di Marnate, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle entrate e Camera di Commercio Varese

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	villetta a				
A	schiera	190,25	0,00	247.325,00	247.325,00
	laterale				
B	box doppio	37,11	0,00	24.500,00	24.500,00
				<b>271.825,00 €</b>	<b>271.825,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 13.300,00  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 258.525,00

**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: €. 258.525,00

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: €. 258.525,00

data 18/12/2025

il tecnico incaricato  
Chiara Zara