



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con Tribù Office 6



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
197/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORNAGO via Pasubio 18, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **131,72** mq per la quota di:

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

L'intero edificio è costituito da due piani ad uso abitativo e un sottotetto ispezionabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1 - 2, ha un'altezza interna di m 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1260 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 18, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord: cortile comune, altra UI, cortile comune, facciata in aderenza particella 2109

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B box singolo a MORNAGO via Pasubio 18, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

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

Il box è collocato in uno stabile staccato da quello dell'abitazione ad uso residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1260 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 46,12 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord altra UI, alto mappale, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

152,72 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.752,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.114,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.114,40
Data di conclusione della relazione:	26/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il primo tentativo di accesso all'immobile non è andato a buon fine in quanto attualmente non abitato. Il secondo sopralluogo è stato effettuato alla presenza del debitore e proprietario che ha consentito l'accesso.

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 04/12/2019 a Milano 2 ai nn. 150141-29075, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 28/07/2025 a Milano 2 ai nn. 111460-76740, 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 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/11/2019), con atto stipulato il 26/11/2019 a firma di Monteleone Fabio notaio ai nn. 8203/6573 di repertorio, trascritto il 04/12/2019 a Milano 2 ai nn. 99126

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/11/2019), con atto stipulato il 26/11/2019 a firma di Monteleone Fabio notaio ai nn. 8203/6573 di repertorio, trascritto il 04/12/2019 a Milano 2 ai nn. 99126

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/1996 fino al 28/01/2008), con atto stipulato il 23/07/1996 a firma di Lainati Mario notaio ai nn. 63989 di repertorio, trascritto il 31/07/1996 ai nn. 42885

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 28/01/2008 fino al 26/11/2019), con atto stipulato il 28/01/2008 a firma di Candore Carmelo notaio ai nn. 24177/19304 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 7344

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 28/01/2008 fino al 26/11/2019), con atto stipulato il 28/01/2008 a firma di Candore Carmelo notaio ai nn. 24177/19304 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 7344

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. P.D.C. 3932/2008 in sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/01/2008 con il n. 637 di protocollo, rilasciata il 26/03/2008.

Non è stata richiesta l'agibilità dell'immobile.

Concessione edilizia **N. C.E. 75/87 pratica n. 1717**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di autorimessa, presentata il 10/07/1987, rilasciata il 23/07/1987.

Il 24.06.1991 è stata notificata comunicazione da parte del Comune (in allegato) ai proprietari (Collenghi, Di Vito e Paladini) in merito alla decadenza della concessione edilizia in assenza di dichiarazione di ultimazione lavori. La dichiarazione di ultimazione lavori non è emersa ma l'autorimessa, di fatto, è stata realizzata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T2 - Sistemi insediativi densi.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Piano delle Regole Capo II - art. 71 - art. 72 - art. 73

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non è presente agli atti la pratica relativa all'agibilità dell'immobile. Per richiedere l'agibilità, oltre alla scheda catastale aggiornata (a seguito di sanatoria), occorrerà presentare le dichiarazioni di conformità degli impianti e verificare il corretto allacciamento dell'immobile alla fognatura comunale o presentare idonea richiesta di allaccio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'abitazione: Lievi difformità interne. Rimozione della tramezza divisoria tra soggiorno e cucina al piano terra, e lieve spostamento delle pareti interne al piano primo. La dimensione trasversale del corpo di fabbrica risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato all'interno della Pratica edilizia di Sanatoria del 2008, mentre risulta coerenti alla rappresentazione del corpo di fabbrica come indicato nella P.E. 1717 del 1987. Occorrerà quindi procedere, all'interno della nuova pratica edilizia in sanatoria, con una migliore identificazione grafica del fabbricato. Per quanto riguarda il box, è stato rappresentato all'interno della P.E. 1717 con le pareti perpendicolari, nello stato di fatto le pareti sono invece inclinate. Pertanto le misure risultano coerenti con quanto autorizzato all'interno della Pratica comunale ma risultano nella realtà inclinate coerentemente con l'inclinazione del lotto esistente. Per il box: diversa inclinazione delle pareti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri da stabilire quantificati in € 1.000,00: € 1.000,00
- Pratica edilizia in Sanatoria: € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne. rimozione della tramezza divisoria tra soggiorno e cucina al piano terra, e lieve spostamento delle pareti interne al piano primo. Dall'estratto mappa catastale si evince che il corpo di fabbrica relativo al box non è rappresentato. Occorre pertanto procedere con l'inserimento in mappa catastale che non è stato effettuato all'epoca di edificazione. Così facendo il mappale 2718, su cui di fatto insiste il box, diventerebbe ente urbano (quindi sparirebbero le intestazioni e faranno fede le schede del catasto urbano). Occorre precisare che oltre al box dei debitori sul mappale 2718 insiste in adiacenza anche il box di altri proprietari che dovranno partecipare alla nuova pratica catastale di inserimento in mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa catastale (pregeo)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento di scheda catastale abitazione e box € 350,00 x 2: € 700,00
- Costi di deposito di scheda catastale € 70,00 x 2: € 140,00
- Deposito pratica Pregeo per inserimento in mappa catasto terreni compresi costi di deposito: € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MORNAGO VIA PASUBIO 18, FRAZIONE CRUGNOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORNAGO via Pasubio 18, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **131,72** mq per la quota di:

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

L'intero edificio è costituito da due piani ad uso abitativo e un sottotetto ispezionabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1 - 2, ha un'altezza interna di m 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1260 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 18, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord: cortile comune, altra UI, cortile comune, facciata in aderenza particella 2109

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi
supermercato

buono 
buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1100 metri
autobus distante 500 metri

ottimo 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra sono presenti un locale unico costituito da soggiorno e cucina, un locale bagno con relativo disimpegno. Nel locale soggiorno è posizionata una scala che conduce al piano primo.

Al piano superiori sono presenti due camere da letto e un locale bagno. Dal disimpegno che serve i vari locali è possibile accedere al piano sottotetto, accessibile ma non abitabile, attraverso una scala retrattile.

Il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente non abitabile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	63,51	x	100 %	=	63,51
area esterna frontale	7,96	x	10 %	=	0,80
area esterna retro	11,80	x	10 %	=	1,18
Piano primo	63,51	x	100 %	=	63,51
balcone	9,08	x	30 %	=	2,72
Totale:	155,86				131,72

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 Mornago (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 abitazioni civili in stato conservativo normale: da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.300,00 al mq = €/mq 1.150,00

VALORI CAMERA DI COMMERCIO

valori unità abitative in buono stato a Mornago: da €/mq 900,00 a €/mq 1.200,00 al mq

valore medio = €/mq 1.050,00

VALORE MEDIO: €/mq 1.200,00 + €/mq 1.050,00 = € 1.125,00 si arrotonda a € 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,72 x 1.100,00 = **144.892,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.892,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 144.892,00**

BENI IN MORNAGO VIA PASUBIO 18, FRAZIONE CRUGNOLA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MORNAGO via Pasubio 18, frazione Crugnola, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

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

Il box è collocato in uno stabile staccato da quello dell'abitazione ad uso residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30 m .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1260 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 46,12 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord altra UI, alto mappale, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi
supermercato

buono 
buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1100 metri
autobus distante 500 metri

ottimo 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è costituito da un locale unico ad uso autorimessa, accessibile da via Pasubio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

VALORI OMI

valori box in stato conservativo normale: da €/mq 730,00 a €/mq 860,00 al mq = €/mq 795,00 arrotondato a €/mq 800,00

valore a corpo = €/mq 800,00 x mq 22,21 = € 17.768,00 arrotondato a € 17.000,00

VALORI CAMERA DI COMMERCIO

valori box in buono stato a Mornago: da € 8.000,00 a € 12.000,00 a corpo

valore medio = € 10.000,00

VALORE MEDIO: € 17.000,00 + € 10.000,00 = € 13.500,00 arrotondato a € 13.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,72	0,00	144.892,00	144.892,00
B	box singolo	21,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				157.892,00 €	157.892,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.140,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.752,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.637,60**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.114,40
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:	€. 145.114,40

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
Chiara Zara