



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Gagliardi

CF:GGLLSN79A06B300I

con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7

telefono: 003903311482437

fax: 003903311482437

email: alessandro_gagliardi@libero.it

PEC: archi_gagliardi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
182/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARNATE Via Damiano Chiesa 40, della superficie commerciale di **135,82** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da appartamento individuato all'interno di edificio plurifamiliare condominiale. L'unità immobiliare, disposta su due livelli, è composta da soggiorno, cottura, bagno e giardino pertinenziale al piano terra; tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi al piano primo; nonché autorimessa al piano interrato.

Il piano terra e il piano primo sono collegati da a scala interna.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a mq 123,40, mentre il giardino pertinenziale ha una superficie di mq 94.80, oltr balconi e autorimessa.

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

- foglio 6 particella 4502 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Damiano Chiesa, 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 Variazione identificativo per riordino fondiario
Coerenze: del piano terra e giardino: enti comuni distinti dal sub. 2 su due lati, appartamento al sub. 10, enti comuni distinti al sub. 1 su due lati. del piano primo: enti comuni distinti al sub. 2 su due lati ed appartamenti ai subb. 10 e 15, prospetto sul giardino di proprietà su due lati.

L'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, il civico reale è il n. 40

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

A.1 **box singolo**, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4502 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 31,56 Euro, indirizzo catastale: Via Damiano Chiesa, 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 Variazione identificativo per riordino fondiario
Coerenze: autorimessa al sub. 45, corsello comune distinto al sub. 3, autorimessa al sub. 43, terrapieno.

L'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, il civico reale è il n. 40

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.508,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.482,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.016,71
Data di conclusione della relazione:	04/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di Notaio Oreste Cirillo ai nn. 15792/10365 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 625.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca iscritta a Milano 2 in data 4/08/2005 ai nn. 123893/32773

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 56.018,33.

Importo capitale: 112.036,66.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà dei subb. 11 e 44.

Ipoteca iscritta in data 06/11/2006 ai nn. 41845/169131

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 58.879,34.

Importo capitale: 29.439,67.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà del sub. 11.

Ipoteca iscritta in data 22/06/2010 ai nn. 18671/78209

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 236.280,74.

Importo capitale: 118.140,37.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 di proprietà dei subb. 11 e 44.

Ipoteca iscritta in data 13/08/2013 ai nn. 14394/79522

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: 625.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca iscritta in data 31/07/2025 ai nn. 24515/114733

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 25/06/2025 a Milano 2 ai nn. 90467/62321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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: **€. 1.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 465,89**

Ulteriori avvertenze:

Sono state deliberate spese straordinarie per la messa in sicurezza del tetto e dei balconi ammalorati; l'importo di tali spese ammonta a circa € 5.000,00 e verranno sostenute con il fondo cassa condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2005), con atto stipulato il 02/08/2005 a firma di Notaio Cirillo

Oreste ai nn. 15791/10364 di repertorio, registrato il 03/08/2005 a Legnano ai nn. 3151/1T, trascritto il 04/08/2005 a Milano 2 ai nn. 123892/64475

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/08/2005), con atto stipulato il 11/02/2003 a firma di Notaio Marco Novara ai nn. 41921/13180 di repertorio, registrato il 28/02/2003 a Busto Arsizio ai nn. 368/1V, trascritto il 12/03/2003 a Milano 2 ai nn. 40354/26452

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità in quanto la richiesta presentata in data 9/12/2015 prot. 16435 risultava incompleta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **175/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio plurifamiliare, presentata il 26/05/2003, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARNATE VIA DAMIANO CHIESA 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARNATE Via Damiano Chiesa 40, della superficie commerciale di **135,82** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da appartamento individuato all'interno di edificio plurifamiliare condominiale. L'unità immobiliare, disposta su due livelli, è composta da soggiorno, cottura, bagno e giardino pertinenziale al piano terra; tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi al piano primo; nonché autorimessa al piano interrato.

Il piano terra e il piano primo sono collegati da a scala interna.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a mq 123,40, mentre il giardino pertinenziale ha una superficie di mq 94.80, oltr balconi e autorimessa.

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

- foglio 6 particella 4502 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Damiano Chiesa, 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 Variazione identificativo per riordino fondiario

Coerenze: del piano terra e giardino: enti comuni distinti dal sub. 2 su due lati, appartamento al sub. 10, enti comuni distinti al sub. 1 su due lati. del piano primo: enti comuni distinti al sub. 2 su due lati ed appartamenti ai subb. 10 e 15, prospetto sul giardino di proprietà su due lati.

L'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, il civico reale è il n. 40

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

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 Castellanza, Olgate Olona e Gorla Minore). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Medio Olona.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

al di sopra della media



centro commerciale

nella media



farmacie

nella media



municipio

nella media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



scuola media inferiore

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



centro sportivo

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 Km
autostrada distante 8 Km
superstrada distante 8 Km
ferrovia distante 5 Km

nella media 
nella media 
nella media 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in legno con vetro semplice buono 
infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato buono 
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramica antigelive al di sopra della media 
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono 
portone di ingresso: blindato realizzato in telaio in metallo con pannelli in legno , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza al di sopra della media 
protezioni infissi esterni: scuretti esterni realizzate in legno buono 
rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica buono 
scaie: interno con rivestimento in struttura in metallo con gradini in legno buono 

Degli Impianti:

citofonico: video conformità: conforme buono 
condizionamento: autonomo con alimentazione a gas refrigerante con diffusori in split a parete al di sopra della media 
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: apparentemente conforme buono 
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: apparentemente conforme buono 
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: apparentemente conforme buono 
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	123,40	x	100 %	=	123,40
Balconi	14,70	x	20 %	=	2,94
Giardino	94,80	x	10 %	=	9,48
Totale:	232,90				135,82

ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4502 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 31,56 Euro, indirizzo catastale: Via Damiano Chiesa, 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/04/2020 in atti dal 24/04/2020 Variazione identificativo per riordino fondiario
Coerenze: autorimessa al sub. 45, corsello comune distinto al sub. 3, autorimessa al sub. 43, terrapieno.

L'indirizzo catastale non corrisponde a quello reale, il civico reale è il n. 40

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,80	x	50 %	=	7,40
Totale:	14,80				7,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene oggetto di stima si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili, tenendo anche conto del buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,82	x	1.400,00	=	190.148,00
Valore superficie accessori:	7,40	x	1.400,00	=	10.360,00
					200.508,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 200.508,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 200.508,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Marnate, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	135,82	7,40	200.508,00	200.508,00
				200.508,00 €	200.508,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile

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: €. 200.508,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 10.025,40

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 190.482,60

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 465,89
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:	€. 190.016,71

data 04/11/2025

il tecnico incaricato
Alessandro Gagliardi