



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. M. LUALDI

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
114/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 7, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale al piano rialzato in contesto condominiale provvisto di ascensore in buono stato manutentivo, oltre box al piano interrato meglio descritto al corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO , scala A, ha un'altezza interna di 273. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 397 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: MAGNAGO, VIA DELLA CHIESA 7, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: ingresso/parti comuni sub.702 - EST: altre u.i. sub.706 e 709 - SUD: altre u.i. 705 e mapp.127 - OVEST: altre u.i. sub. 705 e vano scala comune sub.702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo a MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 7, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box al piano seminterrato accessibile da corsello box e rampa carrabile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 249 / 213. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 397 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: MAGNAGO, VIA DELLA CHIESA sc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: terrapieno verso parti comuni - EST: altra u.i. box sub. 729 - SUD: corsello comune sub.702 - OVEST: vano scala comune sub.702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.456,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 174.456,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.200,00

Data di conclusione della relazione: 07/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In fase di sopralluogo il debitore si è dimostrato disponibile e collaborativo e ha riferito di abitare nell'immobile con i figli.

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 23/07/2007 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 99206/38950 di repertorio, iscritta il 28/07/2007 a MILANO2 ai nn. 33583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 30.

debitore non datore di ipoteca)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/04/2026 a firma di UNEP c/o TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 1934 di repertorio, trascritta il 06/05/2026 a MILANO2 ai nn. 44459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.712,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.658,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.258,00
Millesimi condominiali:	67,80

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore condominiale (I) ha precisato le seguenti note:

- millesimi condominiali: 67,80 (64,44 appartamento + 3,36 box)
- spese ordinarie: € 2.711,46 in preventivo per la gestione ordinaria 2025/26
- eventuali spese arretrate (scadute): € 2.258,07 ad oggi
- eventuali spese deliberate (non scadute): € 3.658,07
- stato delle morosità condominiali: assenti
- eventuali cause/problematiche in corso verso condomini o verso terzi: assenti
- da segnalare la sostituzione della caldaia nel 2024 e la probabile futura sostituzione dei contatori ACS, AFS e riscaldamento nei singoli alloggi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/07/2007), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio MARIO LAINATI ai nn. 99205/38949 di repertorio, trascritto il 28/07/2007 a MILANO2 ai nn. 64415

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/07/2004 fino al 22/07/2007), con atto stipulato il 09/07/2004 a firma di Noiaio ANDREA TOSI ai nn. 11621/4943 di repertorio, trascritto il 13/07/2004 a MILANO2 ai nn. 52142.

Contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 50/2004 e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE PALAZZINA RESIDENZIALE , presentata il 26/04/2004 con il n. 50/2004 di protocollo, agibilità del 29/12/2008 con il n. 15917 di protocollo.

Varianti: DIA del 13.03.2006 prot.3911 n.45/06 - DIA del 9.03.2007 prot.3579 n.54/07 - DIA 183/07

del 7.08.2007 prot.11720

SCIA IN SANATORIA N. 224/2025, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 08/12/2025 con il n. 7749 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona PGT-PdrR- Tav.PR2 "ambito edificato limitrofo al nucleo di antica formazione"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che all'interno del fascicolo della pratica edilizia è stata rinvenuta la documentazione relativa alle certificazioni impiantistiche (imp. elettrico) delle singole unità immobiliari ma non essendo specificato l'identificativo catastale ma un numero progressivo non è possibile associare la certificazione ai singoli appartamenti in quanto intestati alla società (all'epoca proprietaria).

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 7, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale al piano rialzato in contesto condominiale provvisto di ascensore in buono stato manutentivo, oltre box al piano interrato meglio descritto al corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO , scala A, ha un'altezza interna di 273. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 397 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: MAGNAGO, VIA DELLA CHIESA 7, piano:

TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: ingresso/parti comuni sub.702 - EST: altre u.i. sub.706 e 709 - SUD: altre u.i. 705 e mapp.127 - OVEST: altre u.i. sub. 705 e vano scala comune sub.702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta suddiviso in (dimensione nette in cm, circa):

- ingresso (150x182)
- soggiorno (358x496)
- angolo cottura (438x182)
- balcone (385x230 + 395x85)
- camera 1 (399x360)
- disimpegno (230x170)
- bagno (180/120 x 335)
- camera 2 (617x327 + 140x201)
- area esterna a uso esclusivo (circa 38 mq)

Relativamente alle finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica/gres per tutti i locali e per i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; muri e i plafoni intonacati e tinteggiati; serramenti in legno con doppi vetri; il bagno risulta completo di sanitari con doccia.

Riscaldamento e acs condominiale con termosifoni in alluminio a parete. Sul lato sud si rileva la presenza di un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo sovrastante il corsello box parzialmente porticata.

L'edificio condominiale si caratterizza per uno stile contemporaneo, caratterizzato da partiture esterne in texture di mattoni a vista, ampi balconi con parapetti in cemento con fioriere e ringhiere di coronamento in ferro verniciato; il tetto presenta ampie sporgenze in cemento (gronde) con lattonerie in lamiera metallica / rame.

Complessivamente l'immobile si valuta in discreto stato manutentivo sia per le parti interne e sia per quelle esterne nonostante si rilevano alcune macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso del balcone al piano superiore (lato ingresso) e parti ossidate nella ringhiera metallica del balcone (lato ingresso).

CLASSE ENERGETICA:



[223,98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1513100022925 registrata in data 12/11/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili	86,00	x	100 %	=	86,00
Area esterna	38,00	x	10 %	=	3,80
Balcone	14,00	x	25 %	=	3,50
Area esterna porticata	5,50	x	25 %	=	1,38
Totale:	143,50				94,68

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Magnago zona centrale B1 - abitazioni civili, stato ottimo 1600-2050 €/mq (media 1825)
- Borsinoimmobiliare.it - Magnago Via della Chiesa - abitazioni in stabili di prima fascia 1170-1652 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), alla vetustà, alla tipologia edilizia (residenziale in stabile di buon livello architettonico), al contesto di appartenenza limitrofo alla chiesa di S. Bartolomeo, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1700.

In relazione all'ultimo atto di compravendita del 2007 gli immobili oggetto della procedura (appartamento+box) sono stati venduti nuovi al prezzo di € 186.056 (IVA inclusa)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,68 x 1.700,00 = **160.956,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.956,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.956,00**

BENI IN MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 7, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box al piano seminterrato accessibile da corsello box e rampa carrabile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 249 / 213. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 397 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: MAGNAGO, VIA DELLA CHIESA sc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: terrapieno verso parti comuni - EST: altra u.i. box sub. 729 - SUD: corsello comune sub.702 - OVEST: vano scala comune sub.702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media 
 nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dimensioni nette: 500x280 cm; altezza netta 249 cm (213 cm sottotrave interna)

Finiture: pavimentazione in battuto di cemento, soletta in predalles, muri in cemento armato e blocchetti di cls; porta basculante in lamiera di acciaio ad apertura manuale di dimensione nette circa 205x240 cm; finestra di aerazione interna al box; si rileva internamente la presenza di un lampada e di una presa elettrica di servizio tipo shuko.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse generali indicate per il medesimo paragrafo del corpo A

Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Magnago zona centrale B1 - box stato normale 700-1000 €/mq (media 850)
- Borsinoimmobiliare.it - Magnago Via della Chiesa - box 702-1083 €/mq (media 892,5)

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), alla vetustà, alla tipologia edilizia (residenziale in stabile di buon livello architettonico), al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 900.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 900,00 = **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato).

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsinoimobiliare.it

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	94,68	0,00	160.956,00	160.956,00
B	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				174.456,00 €	174.456,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima residenziale con box di pertinenza.

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: **€. 174.456,00**

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: **€. 174.456,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.258,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -2,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.200,00**

data 07/08/2026

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi