TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa E. TOSI

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Simone Pietro Paggiarin

CF:PGGSNP70A14B300K
con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4
telefono: 0331721106
email: studio@cparchitettura.com
PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Gorla Minore in via A. di Dio 17, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **82,83** mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo, composto da tre vani e servizi, con annesso box sito a piano interrato.

L'immobile è stato realizzato negli anni '80 (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via A. di Dio.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1179** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2) *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *** DATO OSCURATO ***).
  Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2015 prot. n. VA0102998 – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese): appartamento: vuoto su giardino in uso esclusivo di cui al sub. 12 di proprietà di terzi, vuoto su corte comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 5 di proprietà di terzi, scala e disimpegno comuni di cui al sub. 1, vuoto su giardino in uso eslusivo di cui al sub. 12 di proprietà di terzi.

B

Box sito a Gorla Minore in via A. di Dio 17, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **26,10** mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box auto sito a piano interrato con accesso da via A. di Dio attraverso scivolo e corsello comune.
Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate a rustico e tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a circa m 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1179** sub. **8** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2) - *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *** DATO OSCURATO ***)
  Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2015 prot. n. VA0102998 – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese): altra unità immobiliare di cui al sub. 12 di proprietà di terzi, parti comuni di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 9 di proprietà di terzi, enti comuni di cui al sub. 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**108,93 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 123.612,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 123.612,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 117.431,40**
Data di conclusione della relazione:	**02/11/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (16.04.2026) non è stato possibile accedere alle unità pignorate in quanto risultate chiuse.

Successivamente in data 07.05.2026, per il tramite della GIVG, è stato possibile effettuare sopralluogo c/o tali unità: le stesse risultano occupate dalla **comproprietaria non esecutata**.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 29.12.2006 a Milano 2 ai nn. 203093/51602, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

ipoteca a concessione amministrativa/riscossione, avente ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 29.11.2019 a Milano 2 ai nn. 149091/28885, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

ipoteca giudiziale iscritta il 12.06.2025 a Milano 2 ai nn. 83115/17327, a favore di *** DATO

OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento in data 19.12.2025 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 8081 di repertorio, trascritto il 15.01.2026 a Milano 2 ai nn. 3617/2489, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Gorla Minore (VA) – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 12 – mappale 1179 subb. 4-8, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

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**

Ulteriori avvertenze:

La Sig.ra in occasione del sopralluogo del 07.05.2026 ha comunicato che non vi è presenza di Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 19.01.2026, a firma del Dott. C. Candore, Notaio in Arcisate, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) e *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di ½ - *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***) con atto di compravendita stipulato il 19.12.2006 a firma Dott.ssa P. Cianci, Notaio in Saronno, rep. n. 12814, racc. n. 8545, trascritto il 29.12.2006 a Milano 2 ai nn. 203092/106609 (contro *** DATO OSCURATO *** – *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito a: Comune di Gorla Minore (VA) - (N.C.E.U.) Sez. PR - f. 5 – mappale 1179 subb. 4-8.

NOTA: nel certificato notarile in atti del 19.01.2026, alla sezione "EVENTUALI OSSERVAZIONI", è riportato " *… - il mappale 1179 sub.4 foglio 12 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/01/2022 del mappale 1179 sub 4 foglio 5 sez. PR; - il mappale 1179 sub 8 foglio 12 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/01/2022 del mappale 1179 sub 8 foglio 5 Sez. PR"*

Si precisa altresì che nell'atto di pignoramento è riportato che l'esecutato è deceduto a Castellanza (VA) in data 24.02.2024 e che successivamente … *il Tribunale di Busto Arsizio … con decreto del 09.07.2025 ha nominato quale curatore dell'eredità giacente … l' * DATO OSCURATO *** ".***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno) con atto di compravendita stipulato il 09.12.1997 a firma Dott. A. Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 222623, racc. n. 7132, registrato a Busto Arsizio in data 16.12.1997 al n. 2067 serie 1V, trascritto il 19.12.1997 a Milano 2 ai nn. 95914/69973 (contro *** DATO OSCURATO ***).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Gorla Minore risultano depositate le seguenti pratiche

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. **40/1982** intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Costruzione casa d'abitazione".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.06.1982.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 14.10.1987.

Pratica edilizia n. **2/1986** intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Costruzione recinzione".

Concessione edilizia rilasciata in data 20.03.1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente

Tessuto Urbano Consolidato - Zona B – Residenziali di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si precisa che l'U.T.C. del Comune di Gorla Minore non ha rinvenuto pratiche edilizie aventi a riferimento la realizzazione di cappotto esterno dell'edificio di cui sono parte le unità pignorate.

Per quanto riguarda la difformità sopra citata, il Tecnico del Comune di Gorla Minore ritiene che la stessa possa essere sanata mediante la presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria e che sia applicabile la sanzione di €1.032,00 (Euro milletrentadue/00), salvo ulteriori verifiche da effettuare in fase di presentazione dell'istanza stessa.

Il Tecnico dell'U.T. del Comune di Gorla Minore ha evidenziato inoltre che è necessario presentare una sanatoria complessiva previo verifica a livello condominiale: TALE VERIFICA ESULA DALL'OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA. Si precisa infine che la sanzione riportata alla successiva voce "*Spese di regolarizzazione delle difformità*" dovrà essere suddivisa tra le diverse unità che compongono l'edificio oggetto di sanatoria.

Dalla somma sopra citata rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORLA MINORE VIA A. DI DIO 17, FRAZIONE PROSPIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Gorla Minore in via A. di Dio 17, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **82,83** mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo, composto da tre vani e servizi, con annesso box sito a piano interrato.

L'immobile è stato realizzato negli anni '80 (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via A. di Dio.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1179** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2) *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *** DATO OSCURATO ***).
  Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2015 prot. n. VA0102998 – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese): appartamento: vuoto su giardino in uso esclusivo di cui al sub. 12 di proprietà di terzi, vuoto su corte comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 5 di proprietà di terzi, scala e disimpegno comuni di cui al sub. 1, vuoto su giardino in uso eslusivo di cui al sub. 12 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 16 Km	buono
autobus distante circa 600 m	buono

autostrada distante circa 7 Km
ferrovia distante circa 5 Km
superstrada distante circa 5 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate: è presente cappotto esterno (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 7).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a..

I serramenti si presentano in PVC e vetro doppio con oscuramento in persiane in alluminio.

L'appartamento (piano primo), raggiungibile mediante scala comune, presenta porta di ingresso blindata, pavimenti in materiale ceramico (con analogo rivestimento in cucina e nel servizio igienico).

Le porte interne sono in legno con inserto in vetro in cucina e nel disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle porzioni rivestite.

Il riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio.

Non è stato possibile reperire documentazione relativa agli impianti: gli stessi appaiono in discreto stato di efficienza e i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è buono.

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 piano primo	77,23	x	100 %	=	77,23
Balconi piano primo	18,67	x	30 %	=	5,60
Totale:	**95,90**				**82,83**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2026

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Aliprandi

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 127.000,00 pari a 1.336,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 120.650,00 pari a 1.270,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2026
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via A. Colombo
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.190,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 113.050,00 pari a 1.130,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2026
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Matteotti
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 128.250,00 pari a 1.282,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,83	x	1.300,00	=	**107.679,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.679,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.679,00**

BENI IN GORLA MINORE VIA A. DI DIO 17, FRAZIONE PROSPIANO

BOX

DI CUI AL PUNTO B

Box sito a Gorla Minore in via A. di Dio 17, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **26,10** mq. per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box auto sito a piano interrato con accesso da via A. di Dio attraverso scivolo e corsello comune. Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate a rustico e tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a circa m 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1179** sub. **8** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: via A. di Dio 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2) - *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *** DATO OSCURATO ***)
  Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 17.06.2015 prot. n. VA0102998 – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese): altra unità immobiliare di cui al sub. 12 di proprietà di terzi, parti comuni di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 9 di proprietà di terzi, enti comuni di cui al sub. 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 16 Km	buono
autobus distante circa 600 m	buono
autostrada distante circa 7 Km	nella media
ferrovia distante circa 5 Km	mediocre
superstrada distante circa 5 Km	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box piano seminterrato	26,10	x	100 %	=	26,10
Totale:	**26,10**				**26,10**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore unitario assunto pari al 50% del valore unitario del corpo principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,10	x	650,00	=	**16.965,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.965,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.965,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,83	0,00	107.679,00	107.679,00
B	Box	26,10	0,00	16.965,00	16.965,00
				124.644,00 €	**124.644,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.612,00**

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 **€. 123.612,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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):	**€. 6.180,60**
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:	**€. 117.431,40**

data 02/11/2026

il tecnico incaricato
Simone Pietro Paggiarin