



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Adriano Mazzetti

CF:MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
83/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSANO MAGNAGO Via San Bernardo 2/C, della superficie commerciale di **115,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due piani sovrapposti facente parte di una porzione di un vecchio fabbricato al rustico e , così composta :

a piano terreno ingresso/soggiorno , cucina , bagno e vano scala ; a piano primo bagno e due camere da letto .

All'appartamento è annessa un area esterna di proprietà di circa 25 mq.

L'unità immobiliare è costituita da struttura portante in muratura , con copertura a tetto a falde inclinate .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 296/300. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 8773 - 8794 sub. 1 - 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo n° 2/C, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fabbricato in aderenza mappale 8784 , fabbricato in aderenza mappale 4763/8794 - distacco su fabbricato mappale 8736 , mappale 8734

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.200,00
Data di conclusione della relazione:	07/11/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1023 di repertorio, iscritta il 13/10/2023 a Milano 2 ai nn. 137178/24158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 98.248,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1559 di repertorio, trascritta il 25/03/2024 a Milano 2 ai nn. 37870/27345, 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: €.**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:

Alla data odierna l'immobile non risulta gravato da ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 30/06/2017), con atto stipulato il 30/06/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 10139 di repertorio, trascritto il 18/07/2017 a Milano 2 ai nn. 89042/57376

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2005 fino al 19/07/2005), con atto stipulato il 06/05/2005 a firma di Notaio SORGATO Antonio ai nn. 70080/10934 di repertorio, trascritto il 31/05/2005 a Milano 2 ai nn. 79496/40771

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2005 fino al 30/06/2017), con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di Notaio CHIODI DAELLI Enrico ai nn. 160/984/28806 di repertorio, trascritto il 20/07/2005 a Milano 2 ai nn. 110434/56783

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Cassano Magnago NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE che attestino la legittimità dello stato attuale dell'appartamento

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona nuclei storici - rilevanze storiche e culturali - beni storico - artistico monumentale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2004/2005 SENZA TITOLO EDILIZIO

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

Stante la conversione in legge del Decreto Salva casa in Legge 105 del 25 luglio 2004, l'immobile, sul quale sono state realizzate opere di ristrutturazione prima del 15 luglio 2005 senza alcun titolo, non è sanabile in quanto a decorrere dal 2006 grava su di esso un vincolo e non è quindi verificata la doppia conformità dell'intervento (epoca dell'abuso e epoca della richiesta di sanatoria). L'unica procedura per sanare l'immobile sarebbe quella di ripristinare i locali ad uso sgombero e fienile, come indicati nella scheda catastale del 1981. Questa procedura non è fattibile in quanto la ristrutturazione apportata nell'anno 2005 ha originato n. 2 appartamenti ad uso residenziale identificati con i subalterni 5 e 6 ed entrambi compravenduti come unità ad uso abitativo nello stesso anno 2005 a due distinti soggetti. Eventuali lavori di ripristino coinvolgerebbero l'attigua unità immobiliare intestata ad altro soggetto (attuale sub 6). Alla data odierna l'immobile non risulta gravato da ordinanza di

demolizione



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della scheda planimetrica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA SAN BERNARDO 2/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Via San Bernardo 2/C, della superficie commerciale di **115,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due piani sovrapposti facente parte di una porzione di un vecchio fabbricato al rustico e , così composta :

a piano terreno ingresso/soggiorno , cucina , bagno e vano scala ; a piano primo bagno e due camere da letto .

All'appartamento è annessa un area esterna di proprietà di circa 25 mq.

L'unità immobiliare è costituita da struttura portante in muratura , con copertura a tetto a falde inclinate .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 296/300. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 8773 - 8794 sub. 1 - 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardo n° 2/C, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fabbricato in aderenza mappale 8784 , fabbricato in aderenza mappale 4763/8794 - distacco su fabbricato mappale 8736 , mappale 8734

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

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 Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

piscina
farmacie
palestra

al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha accesso diretto dal cortile esterno ed è così composta : ingresso/soggiorno , cucina e bagno e al piano primo, raggiungibile attraverso una rampa di scale , bagno e due camere da letto .

I pavimenti interni ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica , le porte interne sono in legno , il portoncino di ingresso è blindato con rivestimento in pannelli in pvc .

I serramenti esterni sono in pvc di colore bianco , con esclusione della porta finestra al primo piano in tinta noce chiaro .

La scala interna in muratura è rivestita in cemento con alzate in serrizzo grigio .

Il tetto in legno con gronda a vista e copertura con tegole marsigliesi .

La facciata principale è rifinita a cappotto , la facciata laterale è ancora al rustico , come si evince dalla documentazione fotografica .

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
residenziale piano terreno e primo	115,60	x	100 %	=	115,60
Totale:	115,60				115,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’ Uso”.

stima pari al VALORE DI UTILIZZO dell’immobile per 15 anni

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto

$Mq \ 115,60 \times \text{€/mq} \ 4,00^* \text{ al mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} \ 5.548,80$ (* prezzo medio osservatorio immobiliare)

con il procedimento di stima analitica avremo nel caso quindicennale:

$$Af = \text{€} \ 5.548,80 (1,0215 - 1)/0,03 = \text{€} \ 63.971,80$$

assenza della garanzia per vizi del bene venduto -5%

VALORE DI UTILIZZO = € 60.773,21 € arrotondato a € 60.700

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CASSANO MAGNAGO, agenzie: CASSANO MAGNAGO, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: INDAGINE DI MERCATO SU IMMOBILI SIMILI RECENTEMENTE VENDUTI NELLA STESSA ZONA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,60	0,00	60.700,00	60.700,00
				60.700,00 €	60.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.200,00

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:	€. 60.200,00
--	--------------

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:	€. 60.200,00
---	--------------

data 07/11/2025

il tecnico incaricato
Adriano Mazzetti