

Espropriazioni immobiliari N. 315/2021  
promossa da: [REDACTED]



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

**DR.SSA ELISA TOSI**

CUSTODE:

**GIVG**

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. GIOVANNI PRAMMA**

CF:PRMGNN63T31B300R  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8  
telefono: 0331633254  
email: info@studiopramma.it  
PEC: giovanni.pramma@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2021

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CASSANO MAGNAGO Via San Francesco 18, della superficie commerciale di **59,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, servizio igienico e due balconi pertinenziali.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, serramenti finestre in legno con vetro-camera e gelosie in legno a battente, pareti e soffitti a gesso.

Mancano porte interne, accessori bagno, zoccolini battiscopa, elementi radianti, placche elettriche, ecc. (vedi documentazione fotografica).

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

- foglio 12 particella 16278 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 18, piano: 1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1  
Coerenze: (dell' appartamento sub. 7): prospetto su altra U.I. di cui al sub. 2 e su cortile comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 8; disimpegno comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 6.  
Il compendio condominiale all' interno del quale sono inserite le unità oggetto di procedura, insiste al Catasto Terreni sul mapp. 16278 Ente Urbano di Ha 00.13.70. Si precisa inoltre che sussiste elaborato planimetrico raffigurante tutti i vari subalterni numerici.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**B** box doppio a CASSANO MAGNAGO Via San Francesco 18, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di box-auto di ampie dimensioni (utili max interne mt. 9.30 x 2.90 circa), con pavimento in cemento, pareti in blocchi, soffitto in predalles e porta carraia basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 16278 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 73,90 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 18, piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1  
Coerenze: (del box-auto sub. 21): corsello comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 22; disimpegno comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 20.  
Il compendio condominiale all' interno del quale sono inserite le unità oggetto di procedura, insiste al Catasto Terreni sul mapp. 16278 Ente Urbano di Ha 00.13.70. Si precisa inoltre che sussiste elaborato planimetrico raffigurante tutti i vari subalterni numerici.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.850,00
Data della valutazione:	26/01/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/07/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 2581/2021 di repertorio, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157079/106838, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

Tale pignoramento colpisce i mapp. 16278 sub. 5-6-7-20-21-22-23. Si evidenzia che sussistono inoltre: \* ipoteca legale n. 499/11712 del 26.10.2012, Equitalia Nord spa, iscritta alla Milano 2 in data 12.11.2012 al n. 111074/18911, a favore di Equitalia Nord spa e contro [REDACTED], relativamente ai mapp. 16278 sub. 5-6-7-20-21-22-23 (oltre ad altre U.I. estranee alla presente procedura esecutiva). In relazione a detta ipoteca sussistono poi: \* annotamento n. 39895/6791 del 04.05.2015 per restrizione di beni (relativamente alle porzioni oggetto della presente procedura sub. 5-6-7-20-21-22-23); \* annotamento n. 14154/2323 del 06.02.2019 per restrizione di beni (relativamente a beni estranei alla presente procedura); \* annotamento n. 56223/9180 del 06.05.2019 per restrizione di beni (relativamente a beni estranei alla presente procedura); \* annotamento n. 8086/1531 del 26.01.2021 per restrizione di beni (relativamente a beni estranei alla presente procedura). Ne deriva quindi che tale iscrizione non risulta piu' gravare sulle porzioni oggetto di pignoramento. Inoltre è emersa l'esistenza anche di: \* pignoramento n. 852/2021 del 27.03.2021, trascritto alla Milano 2 in data 20.05.2021 al n. 71559/48822, che colpiva i mapp. 5-6-7-8-20-21-22-23, per il quale è stata emessa Ordinanza di estinzione ex art. 497 nei riguardi del processo di espropriazione n. 140/2021 RG e



140/2021-1 RG; pignoramento questo che non risulta ancora cancellato.

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:	€. 575,00
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:	
Il condominio è amministrato da:	

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente perito all' amministratore in data 21.12.2021 circa lo stato contabile condominiale, quest' ultimo ha così relazionato (il 07.01.2022):

"... 1) *nominativo: Condominio Assisi Via San Francesco 18 21012 Cassano Magnago VA*  
 2) *non sussistono spese arretrate alla data del 31.01.2020 la gestione 2021 2022 verrà chiusa dopo il 31 01 2022 e dopo tale data verrà chiuso il consuntivo* 3) *non sussistono opere straordinarie approvate* 4) *le spese sono di circa euro 500 sub. 7 per i box quantifico la somma di circa euro 75 Per una corretta ripartizione servirebbe un piu' attento conteggio delle spese suddivise per unità - consumi acqua etc. ...".*  
 (vedasi allegati)

**Si precisa che gli importi base d' asta attribuiti dallo scrivente sono al lordo di eventuali spese condominiali che risultassero insolute.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 07/02/2005), con atto stipulato il 07/02/2005 a firma di dr. Aldo Graffeo ai nn. 91955/26249 di repertorio, trascritto il 15/02/2005 a Milano 2 ai nn. 19682/9872.

Con tale atto [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] a titolo di permuta, i mapp. 15551-15041-15045 (terreni interessati poi dalla successiva edificazione del compendio condominiale contenente anche le porzioni oggetto della presente procedura). Sussiste poi: \* atto di identificazione catastale n. 29207/15987 di rep. del 12.02.2015, a rogito dr.ssa Patrizia Carrara, trascritto alla Milano 2 in data 20.02.2015 al n. 15098/10138, con il quale "... il [REDACTED] e la società [REDACTED] hanno identificato le unità immobiliari oggetto dell' atto di permuta ...." e precisamente le porzioni di cui ai mapp. 16278 sub. 5-6-7-20-21-22-23 (oltre anche al sub. 8 escluso dalla presente procedura). Si rileva anche la presenza di: \* Convenzione Edilizia n. 2817 di rep. del 22.07.2003, a rogito dr. Paolo Mapelli, trascritta alla Milano 2 in data 30.07.2003 al n. 117359/70123, tra il Comune di Cassano Magnago e [REDACTED] + altri (alla quale si rimanda per eventuali dettagli, pattuizioni e/o quant' altro).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività (DIA) N. 9/2004 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale con negozi a piano terra in seno al PII n. 33 Lotto C, presentata il 21/01/2004 con il n. 1152 di prot. di protocollo.

In merito all' agibilità il Comune di Cassano Magnago ha riferito che la stessa è stata richiesta solo parzialmente, nei riguardi di alcune unità abitative e box-auto estranee alla presente procedura esecutiva. Risultando comunque le porzioni in esecuzione pressochè non ultimate o - quantomeno - mancanti dell' ultimazione impianti (elettrico, riscaldamento, ecc.) e quindi prive dei relativi certificati di conformità, sarà necessario completare il tutto e procedere a future richieste di agibilità in tal senso, con ovvi conseguenti oneri / opere / costi.

Permesso di costruire (n. 322 del 10.05.2007) N. 68/2007 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di completamento edificio C all' interno del PII 33 - opere assentite con DIA del 21.01.2004 di cui alla PE 04/009, presentata il 07/05/2007 con il n. 11557 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/05/2007.

In merito all' agibilità il Comune di Cassano Magnago ha riferito che la stessa è stata richiesta solo parzialmente, nei riguardi di alcune unità abitative e box-auto estranee alla presente procedura esecutiva. Risultando comunque le porzioni in esecuzione pressochè non ultimate o - quantomeno - mancanti dell' ultimazione impianti (elettrico, riscaldamento, ecc.) e quindi prive dei relativi certificati di conformità, sarà necessario completare il tutto e procedere a future richieste di agibilità in tal senso, con ovvi conseguenti oneri / opere / costi.

Denuncia di inizio attività (DIA) N. 68.1/2007, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante n. 1 al PdC 322 del 10.05.2007, presentata il 03/12/2008 con il n. 24084 di prot. di protocollo.

In merito all' agibilità il Comune di Cassano Magnago ha riferito che la stessa è stata richiesta solo parzialmente, nei riguardi di alcune unità abitative e box-auto estranee alla presente procedura esecutiva. Risultando comunque le porzioni in esecuzione pressochè non ultimate o - quantomeno - mancanti dell' ultimazione impianti (elettrico, riscaldamento, ecc.) e quindi prive dei relativi certificati di conformità, sarà necessario completare il tutto e procedere a future richieste di agibilità in tal senso, con ovvi conseguenti oneri / opere / costi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato. Per maggiori dettagli, conferme, parametri si rimanda agli Strumenti Urbanistico Comunali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che sussistono delle lievissime discordanze nelle quote interne e nelle aperture finestrate (nell' ordine comunque di qualche centimetro) che però si possono ritenere ininfluenti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA SAN FRANCESCO 18

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASSANO MAGNAGO Via San Francesco 18, della superficie commerciale di **59,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camere da letto, servizio igienico e due balconi pertinenziali.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, serramenti finestre in legno con vetro-camera e gelosie in legno a battente, pareti e soffitti a gesso.

Mancano porte interne, accessori bagno, zoccolini battiscopa, elementi radianti, placche elettriche, ecc. (vedi documentazione fotografica).

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

- foglio 12 particella 16278 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 18, piano: 1, intestato a [REDACTED]

proprietà per 1/1

Coerenze: (dell' appartamento sub. 7): prospetto su altra U.I. di cui al sub. 2 e su cortile comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 8; disimpegno comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 6.

Il compendio condominiale all' interno del quale sono inserite le unità oggetto di procedura, insiste al Catasto Terreni sul mapp. 16278 Ente Urbano di Ha 00.13.70. Si precisa inoltre che sussiste elaborato planimetrico raffigurante tutti i vari subalterni numerici.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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	56,50	x	100 %	=	56,50
Balconi	10,50	x	30 %	=	3,15



<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>	<b>59,65</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA SAN FRANCESCO 18

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CASSANO MAGNAGO Via San Francesco 18, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di box-auto di ampie dimensioni (utili max interne mt. 9.30 x 2.90 circa), con pavimento in cemento, pareti in blocchi, soffitto in predalles e porta carraia basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 16278 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 73,90 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco 18, piano: S1, intestato a [REDACTED]

proprietà per 1/1

Coerenze: (del box-auto sub. 21): corsello comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 22; disimpegno comune condominiale di cui al sub. 1; altra U.I. di cui al sub. 20.

Il compendio condominiale all' interno del quale sono inserite le unità oggetto di procedura, insiste al Catasto Terreni sul mapp. 16278 Ente Urbano di Ha 00.13.70. Si precisa inoltre che sussiste elaborato planimetrico raffigurante tutti i vari subalterni numerici.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



Espropriazioni immobiliari N. 315/2021  
promossa da: ██████████

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box-auto	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## 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:**

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- ubicazione
- destinazione d' uso
- destinazione urbanistica
- livello di piano
- vetustà
- stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- grado di finissaggio
- classamento catastale
- presunto valore di mercato per immobili simili
- presunto grado di appetibilità sul mercato
- scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA di Varese, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

## 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	59,65	0,00	50.000,00	50.000,00
B	box doppio	28,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>63.000,00 €</b>

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: **€ 63.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.150,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.850,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.850,00**



