



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. N. GRIMAUDD

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Eva Foti

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: archeva@gmail.com

PEC: eva.foti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
73/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Cassano Magnago in via Manzoni 64, della superficie commerciale di **99,05** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano terra e primo con annessa cantina sita a piano interrato e wc sito a piano ammezzato, facente parte di un complesso a corte.

NOTA 1: dai sopralluoghi effettuati (v. documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare che in adiacenza all'unità pignorata (lato est) è presente una piccola area, in parte chiusa e coperta e in parte solo coperta, della larghezza pari a circa m 1,50, rilevati nella porzione chiusa. Tale area ha accesso esclusivo da porta finestra sita nell'attuale soggiorno dell'unità pignorata e da cancello pedonale posto su via Marconi. La stessa area non è rappresentata né sulla scheda catastale attuale né sulla precedente scheda del 1978 e neppure è menzionata nell'atto di provenienza di seguito citato, a firma Dott. C. Candore, Notaio in Arcisate. La stessa area non è altresì rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 308/1979 (v. successivo paragrafo 7). Unico riferimento si riscontra nella rappresentazione dell'estratto di mappa in scala 1:2000 riportata nella Tav. 1 della citata pratica. L'attuale estratto mappa non riporta però tale area. **Non essendo in possesso di documentazione che comprovi l'esistenza e la provenienza di tale area e dal momento che il pignoramento risulta effettuato su particella del Catasto Fabbricati e che, come già relazionato, questa porzione non è catastalmente rappresentata, il sottoscritto C.T.U. procede alla sola valutazione di quanto pignorato, corrispondente al mappale n. 497 sub. 3** (v. scheda catastale allegata).

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonali e carraio avvengono da via Manzoni, attraverso corte comune.

L'appartamento presenta altezza interna pari a circa m 3,00 a piano terra e primo (piano terra - m 3,08 attuale soggiorno; m 2,95 attuale cucina; m 2,90 bagno; piano primo - m 2,90 camera e m 2,95 ulteriore camera).

Il piano interrato presenta altezza catastale pari a m 2,00-2,65: è stato possibile rilevare solo altezza interna pari a circa m 2,60 nello spazio libero dal materiale accatastato in cantina (v. documentazione fotografica allegata).

Infine l'altezza del wc a piano ammezzato non è stata rilevata (ambiente in disuso da molto tempo e mai utilizzato, come riferito verbalmente dal debitore esecutato): l'altezza interna indicata catastalmente è pari a m 1,80.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **497** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Manzoni 64, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 29.06.2004 prot. VA0250653 e

all'estratto mappa - allegati): **piano terra /primo** – mappale 3701 di proprietà dei terzi, mappale 3258 di proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune, via Marconi; **cantina** – terrapieno su tre lati, vano scala. **NOTA 2:** l'atto di provenienza a firma Notaio C. Candore di Arcisate, in allegato, riporta come coerenza della cantina "*vano scala comune*". La scheda catastale attuale e la precedente scheda del 1978 non riportano questa dicitura per il piano interrato. La scala serve unicamente la cantina del debitore esecutato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 99,05 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 41.168,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 41.168,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 39.109,60 |
| Data di conclusione della relazione: | 08/01/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (28.10.2025) è stato possibile accedere all'unità pignorata alla presenza del debitore esecutato e di incaricato della GIVG, ad eccezione del piano cantinato. Successivamente nel sopralluogo del 06.11.2025 è stato possibile accedere al piano cantinato, ma non è stato possibile rilevare la consistenza dello stesso a causa del materiale ivi depositato (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

Il debitore esecutato è stato molto collaborativo nelle fasi di accesso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 19.11.2025 (v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate, rispetto al certificato notarile (in atti) del 24.03.2025, a firma del Dott. V. Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, che pertanto rimangono le seguenti.

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, in forza di atto in data 28.07.2004, a rogito Dott. C. Candore, Notaio in Arcisate, rep. n. 11948, racc. n. 9065, registrato a Varese in data 29.07.2004 al n. 5281 serie 1T, iscritta il 09.08.2004 a Milano 2 ai nn. 121781/29542, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Cassano Magnago – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 24 – mappale 497 sub. 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni).

Annotamento:

in data 27.06.2024 ai nn. 86500/15428 (Rinnovazione)

NOTA: dalla visura catastale storica per immobile si evince che l'unità riportata in NCEU al f. 24 mappale 497 sub. 3 (pignorata) è stata soppressa e ha generato l'attuale unità riportata in NCEU al f. 11 mappale 497 sub. 3 in base alla nota di variazione in soppressione del 24.11.2010, pratica n. VA0349006, in atti dal 24.11.2010, bonifico identificativo catastale (n. 26212.1/2010). A tal proposito vedasi anche quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del certificato notarile in atti.

ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto in data 28.07.2004 a rogito Dott. C. Candore, Notaio in Arcisate, rep. n. 11948, racc. n. 9065, registrato a Varese in data 29.07.2004 al n. 5281 serie 1T, iscritta il 27.06.2024 a Milano 2 ai nn. 86500/15428, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Cassano Magnago – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 24 – mappale 497 sub. 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni).

NOTA: dalla visura catastale storica per immobile si evince che l'unità riportata in NCEU al f. 24 mappale 497 sub. 3 (pignorata) è stata soppressa e ha generato l'attuale unità riportata in NCEU al f. 11 mappale 497 sub. 3 in base alla nota di variazione in soppressione del 24.11.2010, pratica n. VA0349006, in atti dal 24.11.2010, bonifico identificativo catastale (n. 26212.1/2010). A tal proposito vedasi anche quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del certificato notarile in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento in data 29.01.2025 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 428 di repertorio, trascritto il 24.03.2025 a Milano 2 ai nn. 38524/26688, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Cassano Magnago – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 24 – mappale 497 sub. 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA: dalla visura catastale storica per immobile si evince che l'unità riportata in NCEU al f. 24 mappale 497 sub. 3 (pignorata) è stata soppressa e ha generato l'attuale unità riportata in NCEU al f. 11 mappale 497 sub. 3 in base alla nota di variazione in soppressione del 24.11.2010, pratica n. VA0349006, in atti dal 24.11.2010, bonifico identificativo catastale (n. 26212.1/2010). A tal proposito vedasi anche quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del certificato notarile in atti.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita stipulato il 28.07.2004 a firma Dott. C, Candore, Notaio in Arcisate, rep. n. 11947, racc. n. 9064, registrato a Varese in data 29.07.2004 al n. 5280 serie 1T, trascritto il 09.08.2004 ai nn. 121780/63004 (contro *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito: Comune di Cassano Magnago – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 24 – mappale 497 sub. 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

NOTA: dalla visura catastale storica per immobile si evince che l'unità riportata in NCEU al f. 24 mappale 497 sub. 3 (pignorata) è stata soppressa e ha generato l'attuale unità riportata in NCEU al f. 11 mappale 497 sub. 3 in base alla nota di variazione in soppressione del 24.11.2010, pratica n. VA0349006, in atti dal 24.11.2010, bonifico identificativo catastale (n. 26212.1/2010). A tal proposito vedasi anche quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del certificato notarile in atti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Cassano Magnago risulta depositata la seguente pratica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. **308/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "ricavare all'interno di un locale esistente (attualmente adibito a disimpegno e ripostiglio) un SERVIZIO a piano terra" - manutenzione straordinaria.

Autorizzazione rilasciata in data 07.09.1979 prot. n. 011795.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con delibera di C.C. n. 23 del 10.04.2007 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 17 - Serie Inserzioni e Concorsi - del 26.04.2007, il mappale n. **497** del foglio **9** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuclei di antica formazione

(v. allegato n. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa nuovamente che dalla visura catastale storica per immobile (allegata) si riscontra che l'unità riportata in NCEU al f. 24 mappale 497 sub. 3 (pignorata) è stata soppressa e ha generato l'attuale unità riportata in NCEU al f. 11 mappale 497 sub. 3 in base alla nota di variazione in soppressione del 24.11.2010, pratica n. VA0349006, in atti dal 24.11.2010, bonifico identificativo catastale (n. 26212.1/2010).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nell'atto di compravendita del 28.07.2004 citato, a firma Dott. C. Candore, Notaio in Arcisate, rep. n. 11947, racc. n. 9064, è riportato "... la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo, ... fatta eccezione per l'autorizzazione rilasciata dal comune di Cassano Magnago in data 7 luglio 1979 protocollo numero 011795, Pratica Edilizia numero 308/1979, per manutenzione straordinaria".

Si precisa che:

- la data di rilascio dell'autorizzazione è il 07.09.1979 e non il 07.07.1979 (v. allegato 8)
- dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di Cassano Magnago non sono emerse ulteriori pratiche riferite all'unità pignorata
- la pratica edilizia citata riguarda unicamente formazione di servizio igienico a piano terra.

Lo stato dei luoghi è rappresentato approssimativamente nell'elaborato grafico depositato c/o il Comune di Cassano Magnago in quanto non riporta la reale geometria e consistenza degli ambienti che costituiscono l'unità pignorata. Inoltre lo stato dei luoghi rilevato differisce da tale elaborato per:

piano terra

- l'ambiente denominato disimpegno è attualmente adibito a cucina;
- il servizio igienico presenta una diversa disposizione dei sanitari e si accede a tale ambiente direttamente dall'attuale soggiorno (ex cucina). Non risulta passaggio tra servizio igienico e ambiente denominato disimpegno (attuale cucina)
- realizzazione di nuova apertura (finestra) nel locale denominato cucina, attualmente adibito a soggiorno
- realizzazione di scala a chiocciola interna di collegamento tra piano terra e piano primo

NOTA: il sottoscritto C.T.U. non effettua alcuna valutazione dell'area esterna adiacente all'unità pignorata per le motivazioni già espresse nella NOTA 1 del paragrafo 1 lettera A.

Per quanto riguarda invece il piano primo e il piano cantinato l'U.T.C. di Cassano Magnago non ha reperito pratiche edilizie ad essi riferiti. Si è proceduto pertanto ad analizzare la scheda catastale presentata all'U.T.E. di Varese in data 24.07.1978. Dal confronto tra la situazione rappresentata nella citata scheda catastale e lo stato dei luoghi rilevato, vi sono le seguenti difformità, non supportate da alcuna pratica edilizia:

piano primo

- chiusura di finestra (lato et) nel locale camera adiacente alla scala
- realizzazione di scala a chiocciola interna di collegamento con piano terra
- realizzazione di tavolato divisorio a formazione degli ambienti adibiti attualmente a camera e disimpegno
- realizzazione di apertura nel wc a piano ammezzato

piano cantinato

non è possibile esprimere un parere sulla conformità edilizia di questo ambiente in quanto non è stato possibile effettuare il rilievo dello stesso a causa del materiale ivi depositato.

In seguito all'incontro tenutosi con il Tecnico dell'U.T. di Cassano Magnago in data 10.12.2025, lo stesso ritiene che per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sia necessario presentare:

- attestazione di stato legittimo da parte di Tecnico abilitato
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria evidenziando le differenze tra lo stato legittimo e lo stato attuale (con conseguente pagamento della relativa sanzione pari a € 1.032,00 – Euro milletrecentadue/00)

con la precisazione che l'istanza di sanatoria per avere esito positivo deve ottenere parere favorevole della Commissione del Paesaggio, **non determinabile a priori**.

Lo stesso Tecnico rileva, però, che la presentazione dell'istanza sopra citata regolarizzerebbe lo stato rilevato dal punto di vista edilizio, e NON dal punto di vista IGIENICO SANITARIO.

Infatti sotto il profilo igienico sanitario, l'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti CRITICITÀ:

piano terra

- mancanza di antibagno (attualmente si accede al servizio igienico direttamente dal soggiorno)
- mancanza dei requisiti minimi dimensionali dell'attuale cucina
- mancanza del rapporto minimo (pari a 1/8) tra la superficie finestrata e la superficie utile dell'attuale soggiorno

piano primo

- mancanza del rapporto minimo (pari a 1/8) tra la superficie finestrata e la superficie utile della camera con affaccio su via Marconi

Tali requisiti, richiesti dal Regolamento Locale di Igiene tipo – Titolo III - Associazione dei Comuni - Ambito Territoriale n. 6 - Unità Socio Sanitaria Gallarate, sono imprescindibili per poter considerare gli ambienti abitabili a tutti gli effetti.

Conseguentemente, per potere ottenere i requisiti richiesti dal regolamento citato, l'U.T.C. ritiene che sia necessario presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Gli interventi da apportare all'unità pignorata sono ipotizzabili nei seguenti:

piano terra

- sostituzione di portoncino di ingresso con porta finestra per raggiungere il rapporto aeroilluminante prescritto (pari a 1/8): lo scrivente ritiene che la spesa per tale intervento sia presumibilmente quantificabile in € **1.500,00** (Euro millecinquecento/00);
- demolizione di parte di muro portante che divide gli ambienti attualmente destinati a soggiorno e cucina per ottenere soggiorno con angolo cottura, nel rispetto dei minimi dimensionali prescritti: lo scrivente ritiene che la spesa per tale intervento sia presumibilmente quantificabile in € **8.000,00** (Euro ottomila/00);
- realizzazione di antibagno: lo scrivente ritiene che la spesa per tale intervento sia presumibilmente quantificabile in € **2.000,00** (Euro duemila/00);

piano primo

- realizzazione di arredo fisso per raggiungere l'aeroilluminazione minima prescritta (pari a 1/8): lo scrivente ritiene che la spesa per tale intervento sia presumibilmente quantificabile in € **2.000,00** (Euro duemila/00).

Il Tecnico del Comune di Cassano Magnago ha dichiarato inoltre che, anche qualora si dovessero superare le criticità sopra elencate, per potere considerare tali ambienti abitabili a tutti gli effetti, sarebbe necessario verificare la presenza di tutte le condizioni richieste dalla S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) relativamente a condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, impianti etc.

Il buon esito della procedura (S.C.A.) sopra citata **non è garantibile a priori e potrebbe implicare anche eventuali ulteriori prescrizioni determinabili solo all'atto della presentazione dell'istanza sopra citata.**

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc... e quant'altro conseguente alla presentazione delle istanze sopra citate, **non determinabile a priori.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si precisa che le altezze rilevate a piano terra e primo variano per ogni ambiente, ma sono comunque pari a circa m 3,00, come indicato nell'attuale scheda catastale (prot. n. VA0250653 del 29.06.2004).

Per il piano interrato non è possibile esprimere un parere sulla conformità catastale in quanto non è stato possibile effettuare il rilievo della cantina a causa del materiale ivi depositato.

Si precisa infine che a conclusione delle istanze citate al precedente paragrafo 8.1, è comunque necessario presentare variazione catastale.

Si ritiene necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 300,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MANZONI 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Cassano Magnago in via Manzoni 64, della superficie commerciale di **99,05** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano terra e primo con annessa cantina sita a piano interrato e wc sito a piano ammezzato, facente parte di un complesso a corte.

NOTA 1: dai sopralluoghi effettuati (v. documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare che in adiacenza all'unità pignorata (lato est) è presente una piccola area, in parte chiusa e coperta e in parte solo coperta, della larghezza pari a circa m 1,50, rilevati nella porzione chiusa. Tale area ha accesso esclusivo da porta finestra sita nell'attuale soggiorno dell'unità pignorata e da cancello pedonale posto su via Marconi. La stessa area non è rappresentata né sulla scheda catastale attuale né sulla precedente scheda del 1978 e neppure è menzionata nell'atto di provenienza di seguito citato, a firma Dott. C. Candore, Notaio in Arcisate. La stessa area non è altresì rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 308/1979 (v. successivo paragrafo 7). Unico riferimento si riscontra nella rappresentazione dell'estratto di mappa in scala 1:2000 riportata nella Tav. 1 della citata pratica. L'attuale estratto mappa non riporta però tale area. **Non essendo in possesso di documentazione che comprovi l'esistenza e la provenienza di tale area e dal momento che il pignoramento risulta effettuato su particella del Catasto Fabbricati e che, come già relazionato, questa porzione non è catastalmente rappresentata, il sottoscritto C.T.U. procede alla sola valutazione di quanto pignorato, corrispondente al mappale n. 497 sub. 3** (v. scheda catastale allegata).

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonali e carroia avvengono da via Manzoni, attraverso corte comune.

L'appartamento presenta altezza interna pari a circa m 3,00 a piano terra e primo (piano terra - m 3,08 attuale soggiorno; m 2,95 attuale cucina; m 2,90 bagno; piano primo - m 2,90 camera e m 2,95

ulteriore camera).

Il piano interrato presenta altezza catastale pari a m 2,00-2,65: è stato possibile rilevare solo altezza interna pari a circa m 2,60 nello spazio libero dal materiale accatastato in cantina (v. documentazione fotografica allegata).

Infine l'altezza del wc a piano ammezzato non è stata rilevata (ambiente in disuso da molto tempo e mai utilizzato, come riferito verbalmente dal debitore esecutato): l'altezza interna indicata catastalmente è pari a m 1,80.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **497** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Manzoni 64, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze (a corpo - da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 29.06.2004 prot. VA0250653 e all'estratto mappa - allegati): **piano terra /primo** – mappale 3701 di proprietà dei terzi, mappale 3258 di proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune, via Marconi; **cantina** – terrapieno su tre lati, vano scala. **NOTA 2:** l'atto di provenienza a firma Notaio C. Candore di Arcisate, in allegato, riporta come coerenza della cantina "*vano scala comune*". La scheda catastale attuale e la precedente scheda del 1978 non riportano questa dicitura per il piano interrato. La scala serve unicamente la cantina del debitore esecutato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--------------------------------|--------|---------------------|
| aeroporto distante circa 14 Km | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante circa 3 Km | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità presenta all'esterno facciata intonacata e tinteggiata con zoccolatura in pietra verso il cortile comune e solo intonacata su via Marconi (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

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

I serramenti si presentano in alluminio e vetro doppio ad eccezione del servizio igienico che presenta finestra in legno e vetro singolo.

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno in mediocre stato di conservazione; alcune aperture del piano terra e del piano primo presentano inferriate metalliche.

Il ballatoio presenta parapetto metallico.

L'**appartamento** (piano terra) presenta portoncino di ingresso in legno.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali con analogo rivestimento nel servizio igienico e nell'attuale cucina.

La porta interna esistente è in legno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (in cucina vi sono porzioni di intonaco scrostate).

Si segnala che il vetro della portafinestra dell'attuale soggiorno è danneggiato (il costo necessario al ripristino è da intendersi già ricompreso nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto).

L'**appartamento** (piano primo) è raggiungibile mediante scala a chiocciola interna posta nell'attuale soggiorno.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico nel disimpegno e nella camera adiacente alla scala a chiocciola e in marmette nell'ulteriore camera.

La porta interna esistente è di tipo "a soffietto"; non è presente la porta del locale camera adiacente alla scala (il costo necessario al ripristino è da intendersi già ricompreso nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto).

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (sulle pareti sono evidenti estese macchie di colore giallo).

Il piano primo è raggiungibile anche tramite scala comune esterna all'appartamento. Dalla stessa scala, e poi tramite una piccola scala in legno, è possibile anche raggiungere il wc sito a piano ammezzato.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita in cucina), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti appaiono in pessimo stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

La **cantina** (piano interrato), raggiungibile tramite scala esterna all'appartamento, è priva di impianti.

Si segnala nuovamente che non è stato possibile rilevare questo ambiente in quanto completamente pieno di materiale ammassato (v. documentazione fotografica).

Si segnala infine una fuoriuscita di acqua nel piano cantinato a livello del pavimento (v. documentazione fotografica) di cui non si conosce la provenienza.

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

L'unità immobiliare è composta da (con riferimento all'attuale scheda catastale):

piano terra

- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 1 servizio igienico

oltre scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e primo

piano primo

- n. 2 camere

oltre disimpegno e scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e primo

piano ammezzato

- n. 1 wc

piano interrato

- n. 1 cantina.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| Piano terra | 47,40 | x | 100 % | = | 47,40 |
| Piano primo | 47,40 | x | 100 % | = | 47,40 |
| Piano ammezzato (a misura grafica da scheda catastale) | 3,50 | x | 60 % | = | 2,10 |
| Piano cantinato (a misura grafica da scheda catastale) | 21,50 | x | 10 % | = | 2,15 |
| Totale: | 119,80 | | | | 99,05 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) APPARTAMENTO/CANTINA (piano terra/primo/ammezzato/interrato)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile di tipo popolare in scarso stato, presumibilmente di oltre 60 anni di età
coefficiente **0,35**

Coefficienti specifici.

Abitazione di taglio medio sprovvista di secondo bagno
coefficiente **0,90**

Coefficiente globale.

$$0,35 \times 0,90 = 0,315$$

Valore unitario.

$$€ 1.800,00 / \text{mq.} \times 0,315 = € 567,00$$

Valore di mercato.

mq. 99,05 x € 567,00 / mq. = € 56.161,35
arrotondato a € **56.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate da "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla CCIAA di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.800,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 99,05 | 0,00 | 56.000,00 | 56.000,00 |
| | | | | 56.000,00 € | 56.000,00 € |

| | |
|---|--------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 14.832,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 41.168,00 |
| 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: | €. 41.168,00 |
| 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): | €. 2.058,40 |
| 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: | €. 39.109,60 |

data 08/01/2026

il tecnico incaricato
Eva Foti