



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

357/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Frasso

CF:FRSGNN54B01B300D

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAGENTA 49/b

telefono: 0331622862

fax: 0331622862

email: giovanni.frasso@libero.it

PEC: giovanni.frasso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
357/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSANO MAGNAGO Via Bellini, della superficie commerciale di **121,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio centrale di una stecca di tre villette unifamiliari.

Ingresso da passaggio comune e piccola area verde di pertinenza dell'abitazione.

Abitazione di tre piani ; un piano rialzato con zona a giorno; un primo piano con zona notte e un piano seminterrato adibito a box e deposito

Lo stato di manutenzione generale è buono.

Il quartiere in cui sorge l'abitazione è prevalentemente residenziale con episodi di tipologia di piccolo artigianato.

La zona risulta servita di tutte le principali necessità legate alla vita urbana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, primo e seminterrato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6334 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 4, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: Mappale 6334/5, area comune al mappale 6334/1 mappale 6334/7, area in uso esclusivo e passaggio pedonale al mappale 6334/1
E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a millesimi 333 Vedere atto del Notaio Ferrazzi in data 9 settembre 1988 rep 129653 di cui infra mappale 6334/1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

A.1 box doppio, composto da unico ambiente.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6334 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 45 mq, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: Mappale 6334/5, area comune al mappale 6334/1, mappale 6334/7, area ad uso esclusivo e passaggio pedonale al mappale 6334/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.800,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La debitrice [REDACTED] ha accolto il CTU ed il Custode della GIVG con cortesia collaborando in [REDACTED] azione peritale.

Alle operazioni era anche presente un figlio maggiorenne degli esecutati.

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**, iscritta il 31/10/2006 a MI 2 ai nn. 1166817/41196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: anno 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 22/12/2025 a Mi 2 ai nn. 184734/126934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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:

Non è stata rilevata la presenza di amministratore condominiale.

Le spese minute di piccole entità riferite al consumo energetico di cancelli, citofono e luci esterne comuni vengono liquidate direttamente dai proprietari delle

tre ville versando il corrispettivo ad uno dei tre che gestisce volontariamente le spese minute della comunità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2006), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di Not Candore Carmelo ai nn. 19623/15212 di repertorio, trascritto il 31/10/2006 a mi 2 ai nn. 166816/87180.

Acquisto da [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2006), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di Not Candore Carmelo ai nn. 19623/15212 di repertorio, trascritto il 31/10/2006 a mi 2 ai nn. 166816/87180.

Acquisto da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 19/10/2006), con atto stipulato il 09/09/1988 a firma di Not Ferrazzi Edo ai nn. 129653 di repertorio, trascritto il 27/09/1988 a Mi. 2 ai nn. 71354/51256.

Quote proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Acquisto da : [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 19/10/2006), con atto stipulato il 09/09/1988 a firma di Not Ferrazzi Edo ai nn. 129653 di repertorio, trascritto il 27/09/1988 a Mi. 2 ai nn. 71354/51256.

Proprietario in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Acquisto da : [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente, il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cassano Magnago è in una fase di evoluzione. Sebbene sia ancora valido il PGT del 2014, il Comune ha avviato nel 2024 la procedura per una Variante Generale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **171/1986 prima versione non realizzata** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/10/1986 con il n. 171/86 di protocollo.

Seguirà nuova richiesta con variante di destinazione d'uso da artigianale a residenziale

Variente di concessione edilizia N. **171/86 variante con cambio dest. uso in res.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione e cambio destinazione uso rispetto al primo progetto presentatoo, presentata il 05/09/1988 con il n. 171/86 concess 2272 di protocollo, rilasciata il 30/10/1988 con il n. 171/86 concess 2272 di protocollo, agibilità del 08/11/1988 con il n. 171/86 concess 2272 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: proedura di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- onere di sanatoria e redazione pratica relativa: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Zona interrato/taverna costruzione di tavolato divisorio a separazione dello scantinato/box

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 BELLINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Via Bellini, della superficie commerciale di **121,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio centrale di una stecca di tre villette unifamiliari.

Ingresso da passaggio comune e piccola area verde di pertinenza dell'abitazione.

Abitazione di tre piani ; un piano rialzato con zona a giorno; un primo piano con zona notte e un piano seminterrato adibito a box e deposito

Lo stato di manutenzione generale è buono.

Il quartiere in cui sorge l'abitazione è prevalentemente residenziale con episodi di tipologia di piccolo artigianato.

La zona risulta servita di tutte le principali necessità legate alla vita urbana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, primo e seminterrato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6334 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 4, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: Mappale 6334/5, area comune al mappale 6334/1 mappale 6334/7, area in uso esclusivo e passaggio pedonale al mappale 6334/1
E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a millesimi 333 Vedere atto del Notaio Ferrazzi in data 9 settembre 1988 rep 129653 di cui infra mappale 6334/1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

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; Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

municipio

centro commerciale

supermercato

verde attrezzato

farmacie

scuola elementare



scuola media inferiore
scuola media superiore

nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa 14 km
autostrada distante 6 km
autobus distante 600 mt per gallarate
ferrovia distante 4 km

al di sopra della media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito il certificato energetico

Ingresso da vialetto comune alle villette a schiera tramite cancelletto che da accesso a piccola area verde di proprietà.

Tramite scalette si accede a terrazzo in zona rialzata da cui si accede all'abitazione tramite portone blindata.

Sono presenti porte finestre da soggiorno e cucina per accesso esterno su terrazzo.

Ingresso su soggiorno, con accesso a cucina abitabile,

Tramite disimpegno si accede a bagno e scala di collegamento al seminterrato.

Tramite altre scala si accede al piano primo che comprende un disimpegno allo sbarco della scala, un secondo bagno e due camere da letto con apertura su balcone

Il seminterrato è attualmente diviso in due ambienti (da condonare la tramezzatura) che risultano dedicati uno a box con serranda su corselle esterno con accesso da via B

e uno adibito a ripostiglio

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ferro realizzato in ferro verniciato con apertura anta

nella media 

infissi esterni: doppia anta con persiane realizzati in legno

nella media 

rivestimento interno: posto in superfici verticali realizzato in intonaco verniciato

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti verticali realizzato in gessatura imbiancata

nella media 

Delle Strutture:

copertura: orditura con manto in tegole costruita in legno e laterizio

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: perimetrale conformità: non reperita

nella media 

gas: urbano con alimentazione a gas metano
conformità: non reperito

nella media 

idrico: urbano, la rete di distribuzione è realizzata
in urbana canalizzata conformità: non recepita

nella media 

telefonico: urbano

nella media 

termico: caldaia autonoma con alimentazione in
gas/idro i diffusori sono in termosifoni a parete

nella media 

fognatura: rete interna alle abitazioni la rete di
smaltimento è realizzata in canalizzata con
recapito in fosse biologiche

nella media 

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
piano rialzato	55,00	x	100 %	=	55,00
piano primo	55,00	x	100 %	=	55,00
2 balconi	16,20	x	50 %	=	8,10
area verde antistante ingresso	36,00	x	10 %	=	3,60
Totale:	162,20				121,70

ACCESSORI:

box doppio, composto da unico ambiente.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6334 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 45 mq, rendita 123,17 Euro, indirizzo catastale: Via Bellini 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita
Coerenze: Mappale 6334/5, area comune al mappale 6334/1, mappale 6334/7, area ad uso esclusivo e passaggio pedonale al mappale 6334/1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	55,00				27,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati

considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,70	x	1.500,00	=	182.550,00
Valore superficie accessori:	27,50	x	1.500,00	=	41.250,00
					223.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 223.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 223.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: Cassano magnago e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Bollettini immobiliari

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	121,70	27,50	223.800,00	223.800,00

	223.800,00 €	223.800,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 221.800,00

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: €. 221.800,00

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: €. 221.800,00

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Frasso