



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 tutte le fasi dell'ispezione 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

Variante 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 presentato, 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: procedura 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