



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LINK FINANZIARIA SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Pramma

CF:PRMGRG70P20B300M
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16
telefono: 0331625964
email: giorgio.pramma@virgilio.it
PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
42/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MAGNAGO Via della Chiesa 3, frazione Bienate, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di un condominio denominato "Residenza i Tigli" composto da 26 unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala D, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 415 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via della Chiesa 3, piano: t, intestato a ██████████
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune mapp. 415, a.u. mapp. 415 sub. 9, corsello mapp. 415, a.u. mapp. 415 sub. 11, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **box doppio** a MAGNAGO Via della Chiesa 3, frazione Bienate, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Trattasi di box auto doppio in lunghezza posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala D, ha un'altezza interna di 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 415 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: via della Chiesa 3, piano: S1, intestato a ██████████
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune mapp. 415, a.u. mapp. 415 sub. 58, corsello mapp. 415 sub. 1, vano scala mapp. 415 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.750,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 180.750,00



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 180.750,00

Data di conclusione della relazione: 31/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ra [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 08/04/2021, con scadenza il 19/04/2025, registrato il 14/04/2021 a [REDACTED] (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7.200,00. Il contratto si intende rinnovato fino al 18/04/2029 in quanto il locatore non ha comunicato al conduttore disdetta del contratto. Si ritiene il canone rispondente al valore di mercato

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 14/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 32650/5468 di repertorio, a favore di BCANCO BPM S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Il Decreto Ingiuntivo del 08/09/2023 numero di repertorio 1432

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 103184/73709 di repertorio, a favore di CRIO SPV 4 S.R.L., contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Verbale di pignoramento immobili del 01/07/2024 numero di repertorio 4475

pignoramento, stipulata il 06/02/2025 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 14628/10029 di repertorio, a favore di CRIO SPV 4 S.R.L., contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.



Verbale di pignoramento immobili del 13/01/2025 numero di repertorio 3

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:	€. 855,33
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	42,988

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 20/10/2004 a firma di Notaio Tosi Andrea ai nn. 12322/5331 di repertorio, trascritto il 27/10/2004 a Milano 2 ai nn. 154141/81042

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 168/99 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di demolizione edificio esistente e costruzione di edificio residenziale, rilasciata il 05/06/2000, agibilità del 07/06/2004 con il n. prot. 8359 del 11/06/2004 di protocollo.

Sono state presentate delle pratiche edilizie in variante, la DIA 109/01 del 03/08/2001 prot. 9504 e la DIA 121/03 del 19/06/2003 prot. 8390

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

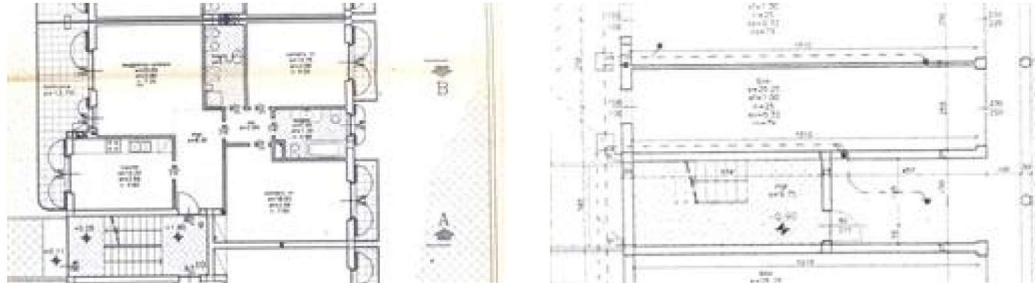
Sono state rilevate le seguenti difformità: leggera diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento



Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per appartamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria con sanzione: €.2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

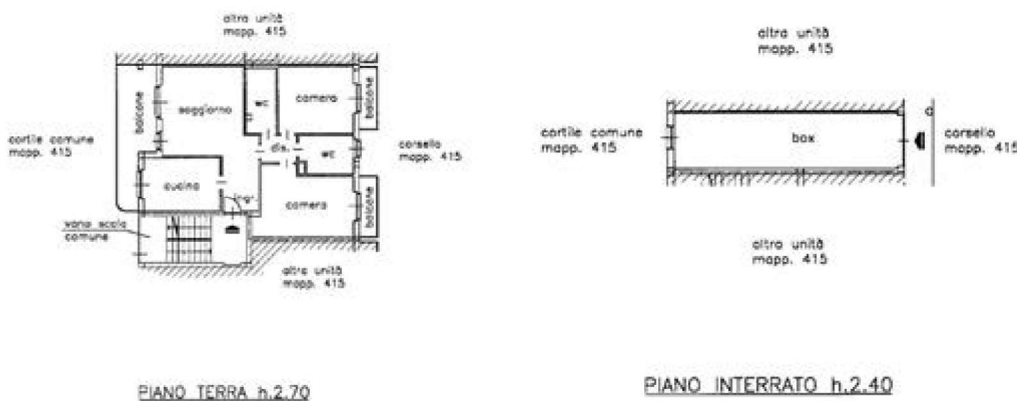
Sono state rilevate le seguenti difformità: leggera diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda catastale: €.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 3, FRAZIONE BIENATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MAGNAGO Via della Chiesa 3, frazione Bicnate, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di un condominio denominato "Residenza i Tigli" composto da 26 unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala D, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 415 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via della Chiesa 3, piano: t, intestato a ██████████

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune mapp. 415, a.u. mapp. 415 sub. 9, corsello mapp. 415, a.u. mapp. 415 sub. 11, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane esterne in legno, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione installata in cucina che produce sia l'acqua calda sanitaria sia l'acqua per il riscaldamento con termosifoni in alluminio.

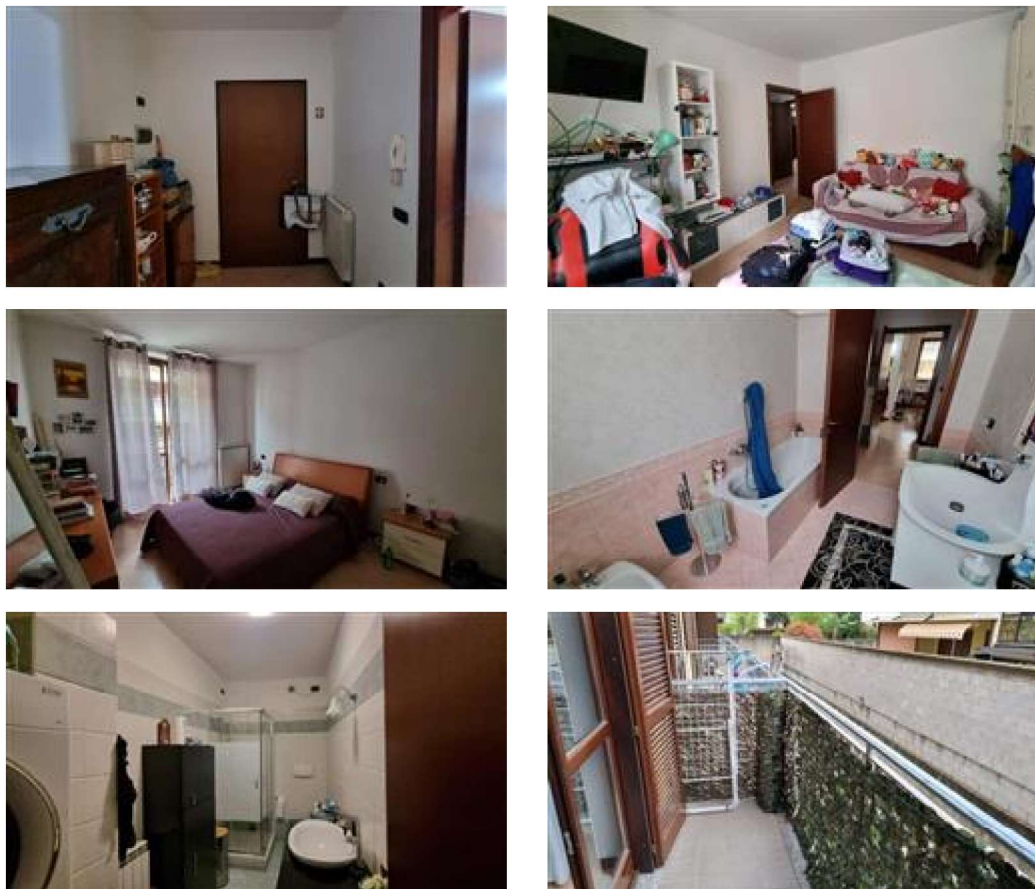
Nella pratica edilizia reperita in comune sono allegati i certificati degli impianti di riscaldamento ed elettrico.

Completa la proprietà un box auto posto al piano interrato e le parti comuni condominiali.

Le condizioni interne ed esterne del fabbricato sono buone.



Nel catasto energetico risulta l'attestato di prestazione energetica con n. identificativo 1513100009014 ma risulta scaduto nel 10/07/2024.



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
appartamento	99,50	x	100 %	=	99,50
n. 3 balconi	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	121,50				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà,



livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 1.550,00 = **162.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.750,00**

BENI IN MAGNAGO VIA DELLA CHIESA 3, FRAZIONE BIENATE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MAGNAGO Via della Chiesa 3, frazione Bienate, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di box auto doppio in lunghezza posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala D, ha un'altezza interna di 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 415 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: via della Chiesa 3, piano: S1, intestato a ██████████

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune mapp. 415, a.u. mapp. 415 sub. 58, corsello mapp. 415 sub. 1, vano scala mapp. 415 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato, accessibile dalla basculante in lamiera su corsello condominiale, con apertura manuale, i muri con blocchi faccia a vista e pavimento in cemento liscio.

Le misure interne indicative sono 2,5 m x 10,0 m, con altezza 2,45 m

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
box auto doppio	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili similari ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Magnago, agenzie: di zona e on-line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste specializzate

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	105,00	0,00	162.750,00	162.750,00
B	box doppio	25,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				183.750,00 €	183.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.750,00**

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: **€. 180.750,00**

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**



Onci notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 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:	€. 180.750,00

data 31/07/2025

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Pramma

