



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

248/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PALATINO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.SSA ELISA TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Angelo Croci

CF: CRCNGL60T24E819V

con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28

telefono: 00390331305877

fax: 00390331305877

email: portacroci@gmail.com

PEC: angelo.croci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
248/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MAGNAGO Via Magellano 2, frazione Bienate, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un monolocale di tipo economico sito al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani fuori terra. Il fabbricato è situato nel Comune di Magnago frazione Bienate, in zona periferica e precisamente via Magellano n. 2. La zona è urbanizzata con i servizi primari e secondari e con presenza di insediamenti residenziali. Il Comune di Magnago è posizionato in zona nord ovest dell'hinterland Milanese al confine con le Province di Varese e Novara. Nelle immediate vicinanze c'è l'ingresso della strada statale SS336 che collega l'autostrada dei Laghi (A8) alla Torino – Milano (A4). L'ingresso al fabbricato avviene direttamente da via Magellano e comprende sia quello carraiò che pedonale e successivo cortile interno, pavimentato con piastrelloni granigliati. Il cortile al piano terra è comune a tutto il fabbricato. L'immobile è di vecchia costruzione presumibilmente con struttura portante in laterizio e c.a.. Le murature perimetrali esterne sono in laterizio. Le gronde sono in legno. La copertura è a falde inclinate con tegole in laterizio tipo marsigliesi. I canali sono in acciaio. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane apribili a ventola, in cattive condizioni. Le aperture esterne hanno le inferriate tra il serramento e le gelosie. Le facciate esterne sono in parte tinteggiate in parte scrostate. Il cancello carraiò è del tipo scorrevole in acciaio così come quello pedonale. Internamente il monolocale attualmente non è agibile e appare in stato di abbandono. Non ci sono pareti ad eccezione di quelle del bagno che ha i sanitari ma non la porta. I pavimenti interni sono di ceramica, posati in diagonale colore chiaro, il bagno ha tutte le pareti rivestite. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale interna ma mancante, i radiatori sono in alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia. Tutti gli impianti sono da controllare e verificare in quanto appaiono in pessimo stato di efficienza e i relativi costi per un eventuale adeguamento si intendono già compresi nel valore finale attribuito all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 3,00.
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 31 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Magellano n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei

dati di superficie;

Coerenze: a nord cortile comune mappale 31, a est altra unità mappale 31, a sud marciapiede e cortile comune mappale 31, a ovest altra unità mappale 31.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.136,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.136,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.529,20
Data della valutazione:	14/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla prima data del sopralluogo (24.09.2024) non è stato possibile accedere all'immobile in quanto chiuso. Successivamente a seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione in data 10.10.2024, tramite la G.I.V.G. è avvenuto l'accesso all'unità pignorata. La stessa è risultata in evidente stato di abbandono e libera da occupanti.

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**, stipulata il 23/01/2006 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 236189/11230 di repertorio, iscritta il 26/01/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10578 Registro Generale e 2349 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2008 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 11808/8 di repertorio, trascritta il 04/11/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 166782 Registro Generale e 107545 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4865 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103952 Registro Generale e 74216 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 presente un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2006), con atto stipulato il 23/01/2006 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 236188/11229 di repertorio, registrato il 24/01/2006 a Lodi ai nn. 446/Serie 1T, trascritto il 26/01/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10577 Registro Generale e 5425 Registro Particolare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/07/2002 fino al 23/01/2006), con atto stipulato il 08/07/2002 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 192330/19963 di repertorio, registrato il 26/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3111 Serie 2V, trascritto il 24/07/2002 a Servizio di

Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 96230 Registro Generale e 56172 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività in corso d'opera **N. 183/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione della recinzione in fregio alla via Magellano, presentata il 19/11/1999 con il n. 15409 di protocollo.

Integrazione protocollata in data 28/01/2000 al n. 1082

Concessione Edilizia **N. 202/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edificio esistente in assenza di concessione edilizia (a parziale sanatoria ai sensi dell'ex art.13 della Legge n. 47/84) e per la realizzazione di nuove opere a completamento., rilasciata il 03/05/2000 con il n. 202/99 di protocollo.

Concessione Edilizia in sanatoria (Per frazionamento di edificio esistente in assenza di concessione edilizia sul mappale n. 31 del Fg. 25 delle mappe del Comune di Magnago.....) e Concessione Edilizia per realizzazione di nuove opere a completamento. Comunicazione del Comune di Magnago prot. n. 11312 del 30/07/07 con oggetto: mancata presentazione della richiesta di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C.n. 27 del 21.06.2010 avente per oggetto "esame delle osservazioni - controdeduzioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio"., l'immobile ricade in zona Ambito edificato esistente e di completamento (B2). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 normativa di piano (PR1). Si riporta quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 04/10/2024 Prot. 13320: "Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21.06.2010 avente per oggetto "esame delle osservazioni - controdeduzioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio", i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.2010; Visto il Piano Territoriale Metropolitano vigente che ha acquistato efficacia con la pubblicazione sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n. ,40 del 06.10.2021; Visto il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) approvato con deliberazione consiglio metropolitano n. 8 del 17.03.2016; Dato atto che la validità del Documento di Piano del PGT vigente è stata prorogata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 16.11.2017 avente per oggetto "proroga validità del Documento di Piano del PGT ai sensi dell'art.5 L.R. 28 novembre 2014 n. 31, così come modificata dalla L.R. 26 maggio 2017 n. 16"; il mappale 31 del foglio 25 delle mappe del Comune di Magnago, in base al Piano di Governo del Territorio vigente, risulta così azionato: "ambito edificato esistente e di completamento (B2)" (Piano delle Regole - tav. PR2) - per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 21 normativa di piano (PR1) " aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale parcheggi - da acquisire" - "verde e parcheggi via V. Veneto" (Piano dei Servizi - tav PS2 - PS0.3) - per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 15 della normativa di piano (PR1) - con vincolo ablativo decaduto per intervenuta scadenza quinquennale (L.R. n. 12/2005 art. 9 comma 12, D.P.R. n. 327/2001 art. 9) e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001, precisando che l'area è situata all'interno del perimetro del centro abitato, come aggiornato ed approvato con deliberazione di G.C.n. 99 del 10.09.2014. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di dettaglio si rimanda al Piano delle Regole normativa di piano (PR1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La Concessione Edilizia n.202/99 riguardava la ristrutturazione di edificio esistente in assenza di concessione edilizia (a parziale sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/85) e per la realizzazione di nuove opere a completamento. Si evidenzia che le nuove opere a completamento non sono state realizzate e pertanto lo stato dei luoghi corrisponde alle tavole grafiche (nella concessione edilizia "Pianta Piano Terra Stato Attuale" Alloggio B, ne consegue: - la larghezza delle aperture lato nord e sud è maggiore di quella rilevata; - non sono state realizzate le pareti interne per la formazione di anti bagno e cucina; - manca la porta del servizio igienico e la caldaia; - è presente un'apertura interna attualmente chiusa da un pannello in legno tra questa proprietà e l'altra unità alloggio A; - non è stata realizzata la canna fumaria esterna lato nord in progetto.

In seguito a colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene che: per quanto riguarda le aperture difformi, occorre ripristinarle allo stato di progetto dichiarate; per la regolarizzazione delle altre voci è necessario presentare:

- 1 - attestazione dello stato legittimo da parte del Tecnico abilitato;
- 2 - S.C.I.A. in sanatoria evidenziando lo stato di progetto e lo stato attuale dei luoghi;
- 3 - C.I.L.A. per opere di adeguamento igienico sanitario, impianti e quant'altro necessario a rendere agibile l'immobile.
- 4 - S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità.

Costi di regolarizzazione:

- Punto 2: Sanzione più diritti di segreteria : €1.500,00
- Punto 3 Sanzione più diritti di segreteria : €1.200,00
- Punto 4: Segnalazione Certificata di agibilità (SCA) - Sanzione per mancata presentazione richiesta di agibilità, a netto di eventuali interessi di mora: €464,00
- Spese per il completamento / ripristino delle opere mancanti: €3.000,00

Nel calcolo dei costi di regolarizzazione si è tenuto conto della svalutazione già operata sul valore finale dell'immobile.

Infine l'Ufficio Tecnico ha evidenziato che l'esito positivo della procedura di regolarizzazione non è definibile a priori ma solo all'atto di presentazione delle istanze con l'implicazione di eventuali ulteriori prescrizioni.

Da quanto calcolato per i costi di regolarizzazione rimangono escluse le spese tecniche per l'ottenimento delle varie autorizzazioni e quant'altro necessario alla presentazione delle stesse, non determinabili a priori.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale Prot. n. 000296554 del 05/04/2002 presentata all'Agenzia delle Entrate Territorio UP Milano, risulta essere conforme allo stato dei luoghi, ma al termine della succitata disamina, di cui al paragrafo relativo alla Conformità Edilizia), dovrà essere presentata un nuovo DOCFA con relativa scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione mediante DOCFA della variazione catastale: €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi paragrafo riguardante la conformità edilizia

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

BENI IN MAGNAGO VIA MAGELLANO 2, FRAZIONE BIENATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO Via Magellano 2, frazione Bienate, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto della presente perizia è un monolocale di tipo economico sito al piano terra di un edificio residenziale di n. 2 piani fuori terra. Il fabbricato è situato nel Comune di Magnago frazione Bienate, in zona periferica e precisamente via Magellano n. 2. La zona è urbanizzata con i servizi primari e secondari e con presenza di insediamenti residenziali. Il Comune di Magnago è posizionato in zona nord ovest dell'hinterland Milanese al confine con le Province di Varese e Novara. Nelle immediate vicinanze c'è l'ingresso della strada statale SS336 che collega l'autostrada dei Laghi (A8) alla Torino – Milano (A4). L'ingresso al fabbricato avviene direttamente da via Magellano e comprende sia quello carraiato che pedonale e successivo cortile interno, pavimentato con piastrelloni granigliati. Il cortile al piano terra è comune a tutto il fabbricato. L'immobile è di vecchia costruzione presumibilmente con struttura portante in laterizio e c.a.. Le murature perimetrali esterne sono in laterizio. Le gronde sono in legno. La copertura è a falde inclinate con tegole in laterizio tipo marsigliesi. I canali sono in acciaio. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane apribili a ventola, in cattive condizioni. Le aperture esterne hanno le inferriate tra il serramento e le gelosie. Le facciate esterne sono in parte tinteggiate in parte scrostate. Il cancello carraiato è del tipo scorrevole in acciaio così come quello pedonale. Internamente il monolocale attualmente non è agibile e appare in stato di abbandono. Non ci sono pareti ad eccezione di quelle del bagno che ha i sanitari ma non la porta. I pavimenti interni sono di ceramica, posati in diagonale colore chiaro, il bagno ha tutte le pareti rivestite. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale interna ma mancante, i radiatori sono in alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia. Tutti gli impianti sono da controllare e verificare in quanto appaiono in pessimo stato di efficienza e i relativi costi per un eventuale adeguamento si intendono già compresi nel valore finale attribuito all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 31 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Magellano n. 2, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei

dati di superficie;

Coerenze: a nord cortile comune mappale 31, a est altra unità mappale 31, a sud marciapiede e cortile comune mappale 31, a ovest altra unità mappale 31.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono 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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km.circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 Km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3,5 Km. circa		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in acciaio con apertura elettrica a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : carraio realizzato in acciaio con apertura scorrevole a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno con doppi vetri	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole marsigliesi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelloni in cemento granigliato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	31,00	0,00	18.600,00	18.600,00
				18.600,00 €	18.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.464,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.136,00**

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: **€. 12.136,00**

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): **€. 606,80**

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: **€. 11.529,20**

data 14/11/2024

il tecnico incaricato
Angelo Croci