



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
EP REAL ESTATE SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Marco Lualdi

CUSTODE:  
G.I.V.G. S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FINESIA RIZZO**

CF:RZZFNS68T44B774B

con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4

telefono: 00390331773281

email: finesia.rizzo@gmail.com

PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **24,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto sono un box singolo e una cantina posti sullo stesso piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato.

Oggetto del presente lotto sono: un box singolo di pianta trapezoidale con superficie commerciale di 21,90 mq, ed una cantina di pari forma con superficie commerciale di circa 4,93 mq, entrambi situati a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL7)
- foglio 15 particella 14322 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq, rendita 9,04 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL7)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.375,35</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.656,58</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.656,58</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

##### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 62,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 115,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **24,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto sono un box singolo e una cantina posti sullo stesso piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato.

Oggetto del presente lotto sono: un box singolo di pianta trapezoidale con superficie commerciale di 21,90 mq, ed una cantina di pari forma con superficie commerciale di circa 4,93 mq, entrambi situati a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL7)
- foglio 15 particella 14322 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq, rendita 9,04 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL7)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X



INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X



RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO



CORSELLO COMUNE



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box singolo di forma trapezoidale largo 2,60 ml e lunghezza max 8 ml. con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio.

Dallo stesso corsello si accede ai locali cantina tramite un corridoio, la cantina realizzata in c.a. è di forma trapezoidale e porta in alluminio in buone condizioni.



*INGRESSO CANTINE E SUB 9*



*BOX SUB 9*



*BOX SUB 9*



*CANTINA SUB 43*



*CORRIDOIO CANTINE*



*BOX SUB 9*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	21,90	x	100 %	=	21,90
CANTINA	4,93	x	50 %	=	2,47
<b>Totale:</b>	<b>26,83</b>				<b>24,37</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021

Descrizione: BOX

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box  $(580,00 + 600,00) : 2 = 590$  Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,37 x 590,00 = **14.375,35**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.375,35**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.375,35**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	24,37	0,00	14.375,35	14.375,35
				<b>14.375,35 €</b>	<b>14.375,35 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.375,35**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 718,77**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.656,58**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.656,58**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **21,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto sono un box singolo ed una cantina posti sullo stesso piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato.

Oggetto del presente lotto sono: un box singolo di pianta rettangolare con superficie commerciale di 18,50 mq, ed una cantina di forma trapezoidale con superficie commerciale di circa 5,30 mq, entrambi situati a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL8)
- foglio 15 particella 14322 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq, rendita 7,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL8)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.478,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.854,58</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.854,58</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

##### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 53,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 98,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **21,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto sono un box singolo ed una cantina posti sullo stesso piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato.

Oggetto del presente lotto sono: un box singolo di pianta rettangolare con superficie commerciale di 18,50 mq, ed una cantina di forma trapezoidale con superficie commerciale di circa 5,30 mq, entrambi situati a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL8)
- foglio 15 particella 14322 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq, rendita 7,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL8)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X



INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X



RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO



CORSELLO COMUNE



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box singolo di forma rettangolare largo 6,70 ml e lungo oltre 6,50 ml. con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio.

Dallo stesso corsello si accede ai locali cantina tramite un corridoio, la cantina realizzata in c.a. è di forma trapezoidale e porta in alluminio in buone condizioni.



*CORSELLO PER SUB 34*



*BOX SUB 34*



*BOX SUB 34*



*INGRESSO CANTINA SUB 45*



*INGRESSO ALLE CANTINE*



*CANTINA SUB 45*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	18,50	x	100 %	=	18,50
CANTINA	5,30	x	50 %	=	2,65
<b>Totale:</b>	<b>23,80</b>				<b>21,15</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021

Descrizione: BOX

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box  $(580,00 + 600,00) : 2 = 590$  Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,15 x 590,00 = **12.478,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.478,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.478,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	21,15	0,00	12.478,50	12.478,50
				<b>12.478,50 €</b>	<b>12.478,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.478,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 623,92**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.854,58**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.854,58**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box doppio a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Alcuni box sono posizionati su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box doppio di pianta trapezoidale con superficie commerciale di 37 mq situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq, rendita 105,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL9)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.830,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.738,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.738,50</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

##### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 90,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 168,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Alcuni box sono posizionati su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box doppio di pianta trapezoidale con superficie commerciale di 37 mq situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq, rendita 105,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL9)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X*



*RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO*



*CORSELLO COMUNE*



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box doppio di forma trapezoidale largo 2,65 ml e lunghezza max oltre 12 ml. con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio, in buone condizioni.



INGRESSO BOX SUB 2



BOX SUB 2



BOX SUB 2

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021

Descrizione: BOX

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box (580,00 + 600,00) : 2 = 590 Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 590,00 = **21.830,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.830,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.830,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	37,00	0,00	21.830,00	21.830,00
				<b>21.830,00 €</b>	<b>21.830,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.830,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 1.091,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.738,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**

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):

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: € 20.738,50

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box doppio** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **30,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Alcuni box sono posizionati su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box doppio di pianta trapezoidale con superficie commerciale di 30 mq circa situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 92,86 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL10)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>30,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.995,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.095,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.095,25</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

##### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 79,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 147,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **30,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Alcuni box sono posizionati su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box doppio di pianta trapezoidale con superficie commerciale di 30 mq circa situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 92,86 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL10)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X*



*RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO*



*CORSELLO COMUNE*



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box doppio di forma trapezoidale largo 2,60 ml. e di lunghezza max oltre 11 ml con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio, in buone condizioni.



BOX SUB 4



BOX SUB 4



BOX SUB 4 INTERNO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,50	x	100 %	=	30,50
<b>Totale:</b>	<b>30,50</b>				<b>30,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:  
Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021  
Descrizione: BOX  
Indirizzo: Cassano Magnago  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box (580,00 + 600,00) : 2 = 590 Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,50 x 590,00 = **17.995,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.995,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.995,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	30,50	0,00	17.995,00	17.995,00
				<b>17.995,00 €</b>	<b>17.995,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.995,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 899,75**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.095,25**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**

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):

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: € 17.095,25

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box doppio a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **28,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Alcuni box sono posizionati su una porzione di corsello a cielo libero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL11)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.992,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.142,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.142,40</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

#### **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:

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 74,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 138,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **28,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Alcuni box sono posizionati su una porzione di corsello a cielo libero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (ALL11)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X*



*RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO*



*CORSELLO COMUNE*



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box doppio di forma trapezoidale largo 2,60 e lunghezza max oltre 10 ml. con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio, in buone condizioni.



BOX SUB 5



BOX SUB 5

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	28,80	x	100 %	=	28,80
<b>Totale:</b>	<b>28,80</b>				<b>28,80</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021

Descrizione: BOX

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box (580,00 + 600,00) : 2 = 590 Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,80 x 590,00 = **16.992,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.992,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.992,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	28,80	0,00	16.992,00	16.992,00
				<b>16.992,00 €</b>	<b>16.992,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.992,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 849,60**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.142,40**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.142,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **15,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box singolo a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Il box è posizionato su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box singolo di pianta rettangolare con superficie commerciale di 15,63 mq situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL12)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.221,70</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.760,62</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.760,62</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

##### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 38,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 71,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

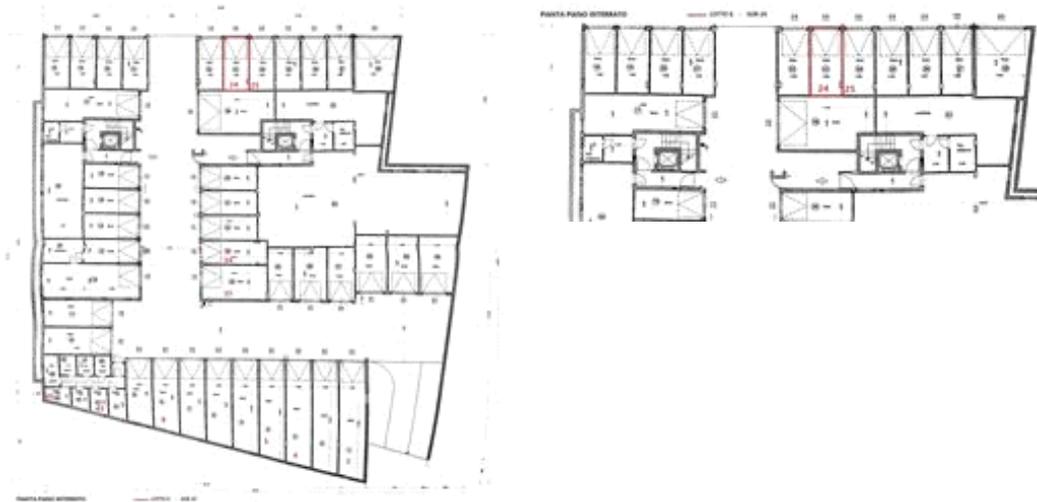
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **15,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box singolo a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Il box è posizionato su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box singolo di pianta rettangolare con superficie commerciale di 15,63 mq situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
(ALL12)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X*



*RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO*



*CORSELLO COMUNE*



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box singolo di forma rettangolare largo 2,55 e lungo 5,60 ml. con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio, in buone condizioni.



BOX SUB 24



BOX SUB 24

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	15,63	x	100 %	=	15,63
<b>Totale:</b>	<b>15,63</b>				<b>15,63</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021

Descrizione: BOX

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box (580,00 + 600,00) : 2 = 590 Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,63 x 590,00 = **9.221,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.221,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.221,70**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,63	0,00	9.221,70	9.221,70
				<b>9.221,70 €</b>	<b>9.221,70 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.221,70**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 461,09**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.760,62**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.760,62**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **15,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box singolo a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Il box è posizionato su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box singolo di pianta rettangolare con superficie commerciale di 15,63 mq situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.221,70</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.760,62</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.760,62</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

##### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 38,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 71,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **15,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box singolo a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato. Il box è posizionato su una porzione di corsello a cielo libero.

Oggetto del presente lotto è un box singolo di pianta rettangolare con superficie commerciale di 15,63 mq situato a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X*



*RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO*



*CORSELLO COMUNE*



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box singolo di forma rettangolare largo 2,55 e lungo 5,60 ml. con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio, in buone condizioni.



BOX SUB 25



BOX SUB 25



BOX SUB 25

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	15,63	x	100 %	=	15,63
<b>Totale:</b>	<b>15,63</b>				<b>15,63</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:

Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021

Descrizione: BOX

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box (580,00 + 600,00) : 2 = 590 Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,63 x 590,00 = **9.221,70**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.221,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.221,70**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,63	0,00	9.221,70	9.221,70
				<b>9.221,70 €</b>	<b>9.221,70 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.221,70**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 461,09**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.760,62**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**

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):

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: € 8.760,62

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box doppio a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ALL14)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.340,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.573,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.573,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gravami e formalità desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

#### **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI CASSANO MAGNAGO, stipulata il 03/04/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 1371 di repertorio, trascritta il 24/04/2001 ai nn. 39826/26346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a MAPPALI DEL CATASTO TERRENI ORIGINARI 14322,14308,14331, ecc..

Vedi ALL. 15 Convenzione PPE 6 Bis Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cassano Magnago, durante l'accesso agli atti, risulta che i lottizzanti hanno adempiuto a tutti gli impegni presi con questa convenzione edilizia, ovvero alla cessione aree, realizzazione opere urbanizzazione ecc...

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 16/07/2012 ai nn. 328/11712 di repertorio, iscritta il 26/07/2012 ai nn. 76872/13424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROVVEDIMENTO DI EQUITALIA NORD.

Importo ipoteca: 101172,80.

Importo capitale: 50586,40

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione di sequestro conservativo , stipulata il 09/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4985 di repertorio, trascritta il 15/07/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 74987/46735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di SEQUESTRO CONSERVATIVO

ANNOTAZIONE N.33765/4602 IN DATA 15.03.2022 DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, stipulata il 13/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6788/2020 di repertorio, trascritta il 15/03/2020 a AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE MILANO 2 ai nn. 33765/4602, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA Tribunale di Monza.

ANNOTAZIONE N. 33765/4602 DEL 15/03/2022 A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 15.07.2020 ai n.74987/46735

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 66,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 122,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati delle intestazioni desunti dal certificato notarile agli atti della procedura Notaio Enrico Girola, Como del 18/03/2022.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di CESSIONE A TITOLO PERMUTA DALLA SOCIETA' "PARCO DELLA VITTORIA SRL/MILANO" (dal 20/03/2019), con atto stipulato il 20/03/2019 a firma di NOTAIO STEFANO FINARDI ai nn. 20793/13308 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a TREVIGLIO ai nn. 37460/24591.  
(vedi ALL1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/03/2016), con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di NOTAIO GUIDO FENAROLI ai nn. 2018 di repertorio, trascritto il 29/05/2001 a SESTO SAN GIOVANNI ai nn. 54255/35406

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di TRASFERIMENTO SEDE DELLA SOCIETA' DA GALLARATE A MILANO (dal 11/03/2016 fino al 20/03/2019), con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di NOTAIO CHIARA BARDELLI ai nn. 2428/1203 di repertorio, trascritto il 26/03/2019 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 38289/24193

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE 135/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FG 9, MAPP 14308-14322 IN VIA S. PIO X (ALL.2), presentata il 21/05/2001 con il n. 11939 di protocollo, rilasciata il 17/09/2001 con il n. 5279 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo.

AGIBILITA' RILASCIATA RISPETTO PE 01/135 E SUCCESIVO PE 39/2012 (ALL.6)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **PE 01/135 VARIANTE 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO SENZA OPERE MURARIE (ALL.3), presentata il 29/05/2002 con il n. 10727 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (ALL.4) N. **PE 01/135 VARIANTE 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2002 con il n. 020480 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PDC 662/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE E MODIFICHE INTERNE DELLE PARTI COMUNI FG- 9, MAPP 14322, IN VIA S. PIO X N. 35 (ALL 5), presentata il 17/02/2012 con il n. 39 prot n. 3058 di protocollo, rilasciata il 26/06/2012 con il n. 662 di protocollo, agibilità del 13/05/2013 con il n. 8751 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 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 SAN PIO X 35

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CASSANO MAGNAGO via San Pio X 35, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Oggetto del lotto è un box doppio a piano interrato dell'edificio di via San Pio X n.35. L'edificio si sviluppa con una pianta a ferro di cavallo che raccoglie al proprio centro spazi verdi alternati a parti in pavimentazione in autobloccanti. Il piano terra dell'edificio è dedicato alle attività commerciali mentre i restanti piani ad abitazione. Al piano interrato invece sono presenti box e cantine. A piano terra sono distribuiti attorno all'edificio dei parcheggi scoperti.

L'accesso carraio avviene dalla via San Pio X tramite un cancello automatizzato in ferro verde ed una rampa comune che conduce al corsello del piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 14322 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita 76,85 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO X N. 35, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** (ALL14)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*PROSPETTO PRINCIPALE DA VIA SAN PIO X*



*INGRESSO CARRAIO DA VIA SAN PIO X*



*RAMPA COMUNE DI ACCESSO A PIANO INTERRATO*



*CORSELLO COMUNE*



SBOCCO CORSELLO SU PARTE SCOPERTA



CORSELLO A CIELO APERTO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano interrato con accesso da corsello interno si trova il box singolo di forma rettangolare largo 3,60 ml. e lungo 6,70 con h 2,40 m, realizzato con pavimento in cemento, pareti perimetrali in elementi prefabbricati di c.a. e portone basculante in alluminio.



CORSELLO DI ACCESSO SUB 35



BOX SUB 35



BOX SUB 35

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Cassano Magnago

Descrizione: BOX AUTO VALORE MEDIO

Indirizzo: ZONA SEMIPERIFERICA con possibilità di parcheggio

Superfici accessorie:  
Prezzo: 580,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: LISTINO CAMERA DI COMMERCIO VARESE SECONDO SEMESTRE 2021  
Descrizione: BOX  
Indirizzo: Cassano Magnago  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 600,00 pari a 0,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si basa sul prezzo medio calcolato tra le due rilevazioni:

Box (580,00 + 600,00) : 2 = 590 Euro/mq

I prezzi delle autorimesse solitamente si attestano sul 50% dei prezzi delle abitazioni.

Per quanto riguarda la cantina, poichè essa viene di solito valorizzata al 25% del prezzo dell'abitazione, in questo caso è stato applicato lo stesso prezzo del box con un coefficiente del 50%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 590,00 = **15.340,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.340,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.340,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	26,00	0,00	15.340,00	15.340,00
				<b>15.340,00 €</b>	<b>15.340,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.340,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 767,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.573,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**

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):

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: € 14.573,00

data 04/12/2022

il tecnico incaricato  
FINESIA RIZZO