



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 270/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ciro Antonio Benvenuti**

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
270/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASSANO MAGNAGO vicolo dell'Angelo 28, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento a Piano Terra in fabbricato residenziale in corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 3031 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Vicolo dell'Angelo 28, piano: Terra, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.481, mapp.3032 area cortilizia mapp.3035, mapp.483, via A. Manzoni.

Variazione del 01/12/2010 Pratica n. VA0358549 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28180.1/2010). Il Foglio Catastale è passato da n.24 a n.11. L'U.I. in oggetto è identificata al Catasto Fabbricato come segue: Fg.11, mapp.3031, sub.8 graffato con mapp.3033, sub.7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,00 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>€. 54.550,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.822,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.822,50</b>
Data della valutazione:	<b>08/01/2024</b>



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

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

Debitori: [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2003 a firma di Notaio CANDORE CARMELO ai nn. 8694/6513 di repertorio, iscritta il 08/08/2003 a MILANO 2 ai nn. 124459/27171, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', in regime di comunione legale, per la quota di 1/2; [REDACTED] in qualità di terzo datore, per il diritto di proprietà, in regime di comunione legale, per la quota di 1/2., derivante da Ipoteca volontaria da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 96000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune CASSANO MAGNAGO (VA): CF Fg.24, Mapp.3031, Sub.8, A4, VICOLO DELL'ANGELO N. civico 28 Piano T graffato con mapp.3033 sub.7..

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 03/08/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2, Registro particolare n. 19432, Registro generale n. 112992, Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2023 a firma di Notaio CANDORE CARMELO ai nn. 8694/6513 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 112992/19432, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2; [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2., derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 96000.

Durata ipoteca: 20 anni.



La formalità è riferita solamente a Comune CASSANO MAGNAGO (VA), CF Fg.11, mapp.3031, Sub.8 graffato mapp.3033, Sub.7, Piano T.

Formalità di riferimento Servizio di PI di MILANO 2, Iscrizione Numero di registro particolare 27171 del 08/08/2003, Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C, Richiedente SOVIME SRL PER AMCO SPA, Indirizzo PIAZZA G. BOVIO, 22 - 80133 NAPOLI.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ai nn. 4559 di repertorio, trascritta il 29/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 118795/83555, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro [REDACTED] per diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale con [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita solamente a Comune CASSANO MAGNAGO (VA): CF Fg.11, Mapp.3033, Sub.7, A4, VICOLO DELL'ANGELO N. civico 28 Piano T, graffato con mapp.3031 sub.8.. IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 81.693,75 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per specifiche utilizzo porzioni di cortile si fa riferimento agli allegati 01b, 01c.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 8693/6512 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a Milano 2 ai nn. 124458/74431.

Il titolo è riferito solamente a Comune Cassano Magnago VA, CF Fg.24, mapp.3031 sub.8 graffato con mapp.3033 sub.7..

Variazione del 01/12/2010 Pratica n. VA0358549 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28180.1/2010).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da accesso agli atti presso UTC non si rilevano Pratiche edilizie relative all'U.I. di cui all'oggetto.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei storici. Vincolo sui corsi d'acqua - 150 mt. art. 142 lett. c). Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecnico edilizie con riferimento all'ambito dei nuclei di antica formazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione ripostiglio interno nel locale est in difformità alla planimetria catastale . (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione divisori interni realizzati nel locale est.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CASSANO MAGNAGO VICOLO DELL'ANGELO 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASSANO MAGNAGO vicolo dell'Angelo 28, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento a Piano Terra in fabbricato residenziale in corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:



- foglio 11 particella 3031 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Vicolo dell'Angelo 28, piano: Terra, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.481, mapp.3032 area cortilizia mapp.3035, mapp.483, via A. Manzoni.  
Variazione del 01/12/2010 Pratica n. VA0358549 in atti dal 01/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28180.1/2010). Il Foglio Catastale è passato da n.24 a n.11. L'U.I. in oggetto è identificata al Catasto Fabbricato come segue: Fg.11, mapp.3031, sub.8 graffato con mapp.3033, sub.7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

#### SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale a PT composto da: ingresso da area cortilizia comune, camera ovest, bagno, cucina, camera est.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------



*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera, senza persiane, con inferriate.

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio. Acqua calda sanitaria privata con alimentazione a gas metano.

nella media 

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in sistema accumulo privato.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartametro	87,00	x	100 %	=	87,00
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>87,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona centrale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 807,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/01/2024

Fonte di informazione: sito internet agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento



Indirizzo: zona centrale  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 103.500,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2023  
 Fonte di informazione: Camera di commercio Varese  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: centrale  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 85.500,00 pari a 855,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,00 x 650,00 = 56.550,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 56.550,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.550,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	0,00	56.550,00	56.550,00
				<b>56.550,00 €</b>	<b>56.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.550,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.727,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.822,50**

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: **€. 51.822,50**

data 08/01/2024

il tecnico incaricato  
Ciro Antonio Benvenuti

