



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
TICINO SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:
G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Moretti

CF: MRTMRC63D04C004N
con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B
telefono: 00390331784329
email: marcomorettiarchitetto@gmail.com
PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO VIA CATTANEO 10, della superficie commerciale di 90,46 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Palazzina residenziale a quattro piani fuori terra. Il piano terra risulta ad uso cantine e autorimesse. Completa la dotazione cortile comune.

La copertura è di tipo piano.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Il cortile esterno è in asfalto con marciapiedi in cemento liscio; la pavimentazione interna del vano scala è in ceramica con rampe scale in marmo.

L'accesso pedonale e carroio avvengono dalla Via Cattaneo

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta discreto con necessità di risistemazione di parti delle facciate e degli interni delle parti comuni.

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

- foglio 11 particella 291 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO N. 10, piano: 3, intestato a _____, derivante da Variazione del 04/04/2022 Pratica VA0060720 in atti dal 05/04/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: a nord: vano scala e a.u.i.; a est: vano scala e prospetto su ente comune; a sud: prospetto su ente comune; a ovest: prospetto su ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1978.

A.1 cantina, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 291 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq, rendita 7.23 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO N. 10, piano: TERRA, intestato a _____, derivante da Variazione del 04/04/2022 Pratica VA0060720 in atti dal 05/04/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: a nord: a.u.i.; a est: A.U.I.; a sud: ente comune; a ovest: ente comune

A.2 box singolo, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 291 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 18.13 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO N. 10, piano: TERRA, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord: a.u.i.; a est: corsello comune; a sud: a.u.i.; a ovest: portico comune



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,46 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,81 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.153,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.153,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.153,20
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al primo sopralluogo fissato con il Custode Giudiziario, non è stato possibile accedere ai luoghi oggetto di procedura in quanto l'esecutato non si è presentato. Al secondo sopralluogo è stato possibile accedere mediante accesso forzoso.

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 16/04/2004 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 90449/32704 di repertorio, iscritta il 23/04/2004 a MILANO 2 ai nn. 55630/12921, a favore di Unicredit Banca S.p.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: anni 18

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2009 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 11077/2009 di repertorio, iscritta il 10/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 86568/18333, a favore di Centro Leasing Banca



S.p.A., contrc derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 42.000,00.

Importo capitale: € 31.273,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/04/2005 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3908/2004 di repertorio, iscritta il 12/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 2060/491, a favore di Toldo Marisa, contro _____

↓ derivante da Sentenza di Separazione Personale.

Importo ipoteca: € 125.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/09/2013 a firma di Ufficiali Giudiziari di Busto Arsizio ai nn. 272/2012 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a MILANO 2 ai nn. 94327/16019, a favore di Unicredit S.p.A., contro _____ derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 46.600,00.

Importo capitale: € 41.800,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2024 a firma di Unep Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8001 di repertorio, trascritta il 12/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 16757/11913, a favore di Ticino SPV S.r.l., contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.328,59
Millesimi condominiali:	124,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/04/2004), con atto stipulato il 16/04/2004 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 90448/32703 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 a MILANO 2 ai nn. 55629/27798

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 04/06/1990 fino al 16/04/2004), con atto stipulato il 04/06/1990 a firma di Notaio Favuzza Biagio ai nn. 505076 di repertorio, trascritto il 23/06/1990 a MILANO 2 ai nn. 51919/37363



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **200/1968** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un Condominio, rilasciata il 21/06/1968 con il n. 200/1968 di protocollo, agibilità del 26/11/1971 con il n. 200/968 di protocollo

SCIA in Sanatoria N. **009933/2022**, intestata a [REDACTED] per lavori di Sanatoria per rilevate difformità interne e di una finestra, oltre diversa posizione accesso cantina, presentata il 31/03/2022 con il n. 009933 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 23 del 10/04/2007, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II - art. 5-21 - Scheda n. 1-2-3 - if 0,33 mq/mq - hmax m 12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 122 del 2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA CATTANEO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO VIA CATTANEO 10, della superficie commerciale di **90,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

SERVIZI

asilo nido
 campo da tennis
 campo da calcio
 cinema
 farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio
 parco giochi
 piscina
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, studio, camera, bagno e due ampi balconi.

Le pavimentazioni sono in parquet nelle zone giorno e nelle camere, mentre in cucina e nel bagno in ceramica. Il rivestimento del bagno è in ceramica h. m 2,20.



I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Le porte interne in legno tamburato.

È presente impianto di climatizzazione a split nel soggiorno e in camera.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato contabilizzato a gas metano con radiatori in alluminio e ferro.

L'impianto elettrico risulta essere a norma.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono



CONSISTENZA:

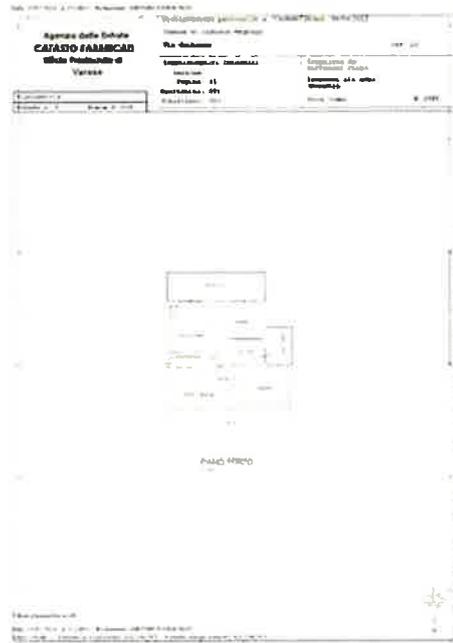
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO	79,40	x	100 %	=	79,40
BALCONI	31,60	x	35 %	=	11,06
Totale:	111,00				90,46

**RIEVO APPARTAMENTO SUB 601****ACCESSORI:**

cantina, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

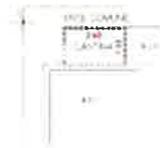
- foglio 11 particella 291 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq rendita 7.23 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO N. 10, piano: TERRA, intestato a **[REDACTED]**, derivante da Variazione del 04/04/2022 Pratica VA0060720 in atti dal 05/04/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: a nord: a.u.i.; a est: A.U.I.; a sud: ente comune; a ovest: ente comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	4,65	x	25 %	=	1,16
Totale:	4,65				1,16





RRIEVO CANTINA SUB 502



PIANO TERRA

CANTINA MQ 4.61

box singolo, composto da 1 locale.

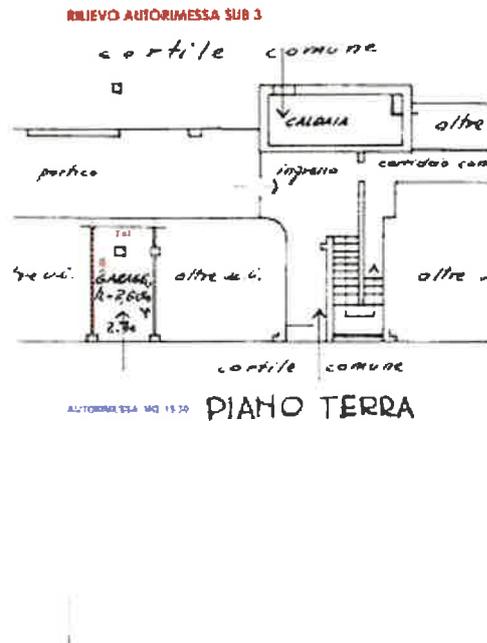
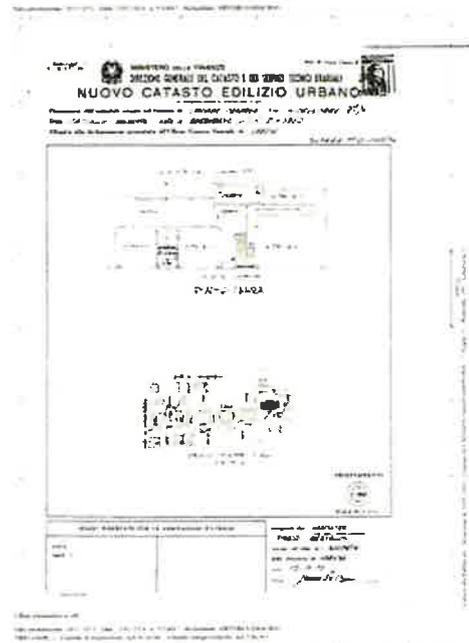
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 291 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 18,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO N. 10, piano: TERRA, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a nord: a.u.i.; a est: corsello comune; a sud: a.u.i.; a ovest: portico comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	15,30	x	50 %	=	7,65
Totale:	15,30				7,65





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (31/12/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 980,00

Note: Zona B1 - Centrale/V.S.GIULIO.V.XXIV
MAGGIO, V.COLOMBO, V.CARDUCCI, V.S.MAURIZIO, V.MAZZUCHELLI, V.IV NOVEMBRE, V.MORO - Abitazioni civili - normale

Listino Camera Commercio di Varese (31/12/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Abitazioni abitabili in buono stato



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,46	x	1.160,00	=	104.933,60
Valore superficie accessori:	8,81	x	1.160,00	=	10.219,60
					115.153,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 115.153,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 115.153,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare provincia 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	90,46	8,81	115.153,20	115.153,20
				115.153,20 €	115.153,20 €

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: **€ 115.153,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.153,20**

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: **€ 115.153,20**

data 08/04/2024

il tecnico incaricato
Marco Moretti



