



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

337/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:




GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Colombo

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
337/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERRO MAGGIORE Via Giacomo Matteotti 37, della superficie commerciale di 85,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di abitazione economica su due piani (T-1) più un locale rustico, il tutto in corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270-340. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 335 sub. 101 (catasto fabbricati), scheda graffata, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, 37, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Graffata con particella 338 subalterno 101

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.637,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.637,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.637,50
Data della valutazione:	23/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 13/03/2003 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 2632 di repertorio, iscritta il 17/03/2003 a Milano 2 ai nn. 43557/6970, a favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni A.R.L., contro [REDACTED], derivante da Concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 228.687,50.

Importo capitale: 91.475,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - In data 31 gennaio 2023 ai nn. 12105/1783 di rettifica.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/03/2003 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 2632 di repertorio, iscritta il 31/01/2023 a Milano 2 ai nn. 12105/1783, a favore di Banca Popolare di Intra Scrl, contro [REDACTED] derivante da Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 228.687,50.

Importo capitale: 91.475,00.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 il 17 marzo 2003 al numero generale 43557 e al numero particolare 6970 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5314 di repertorio, trascritta il 11/10/2023 a Milano 2 ai nn. 135705/94865, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Busto Arsizio

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/03/2003), con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 2631 di repertorio, trascritto il 17/03/2003 a Milano 2 ai nn. 43556/28447

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 2/12 (fino al 06/06/2002)

██████████ per la quota di 2/12 (fino al 06/06/2002)

██████████ per la quota di 2/12 (fino al 06/06/2002)

██████████ per la quota di 3/12 (fino al 06/06/2002)

██████████ per la quota di 3/12 (fino al 06/06/2002)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/06/2002 fino al 13/03/2003), con atto stipulato il 06/06/2002 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 18171/1351 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 a Milano 2 ai nn. 75518/44080

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione art. 26 L. 47/85 N. 177/2002, intestata a ██████████, per lavori di Opere interne, presentata il 17/06/2002 con il n. 177/11013 di protocollo

DIA L. 662/96 N. 256/2002, intestata a ██████████, per lavori di Opere interne, presentata il 03/04/2003 con il n. 256/6225 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 28. AREA A – NUCLEI STORICI 1. Le norme del presente titolo sono riferite alla zona A del Comune di Cerro Maggiore, che si compone del nucleo storico del capoluogo (Cerro Maggiore) e della frazione Cantalupo. 2. La Zona A, corrisponde al tessuto storico come rilevato nella prima levata Igm 1888 ad eccezione degli edifici sostituiti in epoca recente. 3. Le destinazioni d'uso in queste zone sono prevalentemente residenziali e funzioni compatibili. 4. Nel caso di cambio di destinazione d'uso in queste zone non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: - Commerciali di grandi strutture di vendita; - Produttive industriali; - Produttive artigianali di superficie lorda superiore a 100 mq.; - Produttive artigianali di aziende classificate in classe 1 di insalubrità o comunque fonti di rumori continuativi, emissioni moleste, rifiuti pericolosi. 5. Ai piani superiori non sono ammissibili le destinazioni ad uso ricettive (alberghi e pensioni), di ristorazione



(con somministrazione di cibi e bevande), terziarie (bancarie e finanziarie), se non sono connesse e collegate con le stesse destinazione d'uso al pianterreno. 6. Gli interventi edilizi e urbanistici nei nuclei storici sono finalizzati al conseguimento degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico, anche allo scopo di riqualificazione dell'immagine della città storica, oltre che di conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore e di recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto non è corredato da certificazione di conformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica tecnico-impiantistica e rilascio di certificazione di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto e rilascio di certificazione di conformità: €.600,00

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA GIACOMO MATTEOTTI 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE Via Giacomo Matteotti 37, della superficie commerciale di **85,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

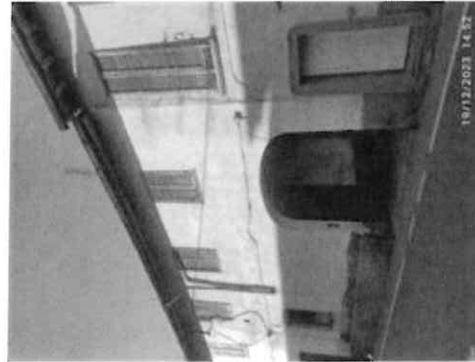
Trattasi di abitazione economica su due piani (T-1) più un locale rustico, il tutto in corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270-340. Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 335 sub. 101 (catasto fabbricati), scheda graffata, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, 37, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Graffata con particella 338 subalterno 101

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km
 autobus distante 400 m
 aeroporto distante 25 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

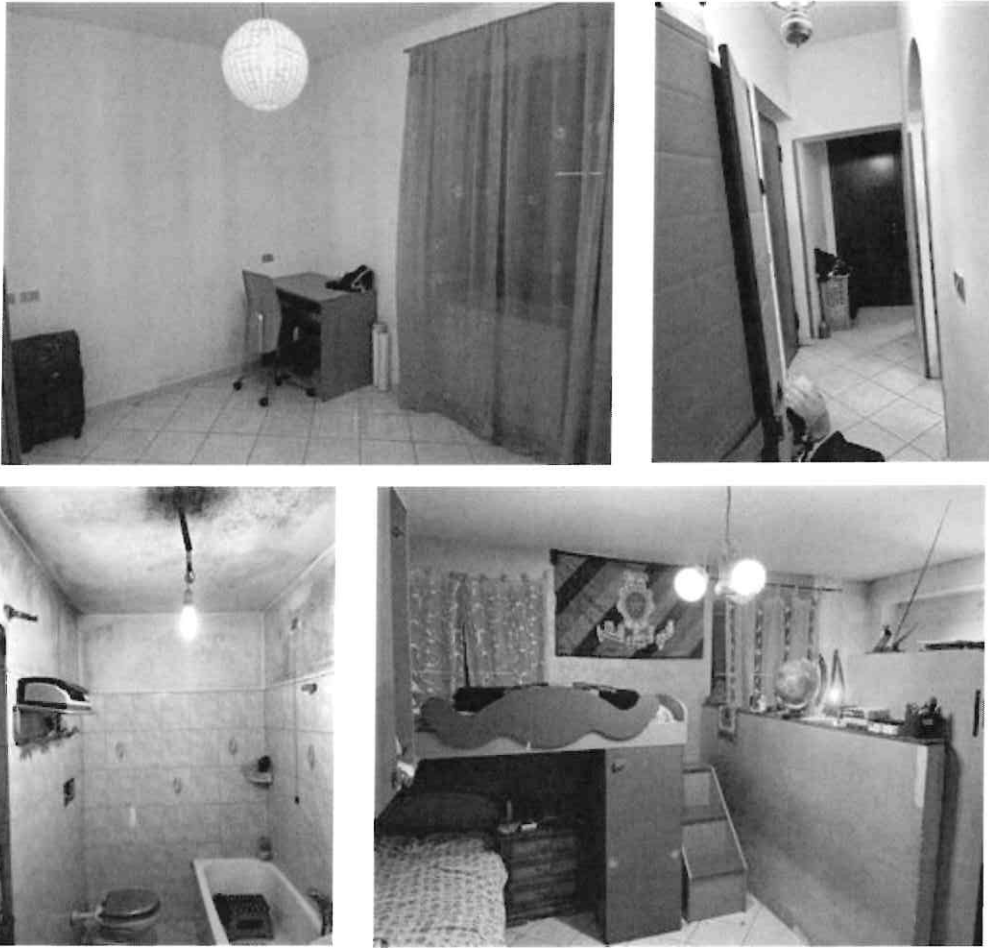


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile di abitazione popolare in corte comune sviluppato su due livelli. Al piano terra sono presenti un locale soggiorno/pranzo e un locale ad uso ripostiglio. Al piano primo sono presenti due camere da letto, un bagno e due disimpegni. I due piani sono collegati da scala interna ma l'accesso al piano primo è garantito anche da scala esterna comune con sbarco su ballatoio comune. Le superfici utili del piano terra sono le seguenti: soggiorno/pranzo mq 20.50; ripostiglio mq 2.24. La superficie commerciale del piano terra è di mq 29.68. Le superfici utili del piano primo sono le seguenti: disimpegno/corridoio mq 2.85; disimpegno bagno mq 1.90; camera 1 mq 17.10; camera 2 mq 12.00; bagno mq 5.51. La superficie commerciale del piano primo è di mq 53.76. La superficie commerciale totale degli immobili abitativi è di mq 83.44. I locali di abitazione dispongono di aerilluminazione naturale. Al piano terra, separato dalle unità abitative, è presente un locale rustico avente una superficie netta di mq 6,60 e una commerciale di mq 8,84.

Nell'insieme, l'immobile risulta in precarie condizioni manutentive sia esternamente sia internamente. I locali si presentano in cattive condizioni igieniche.





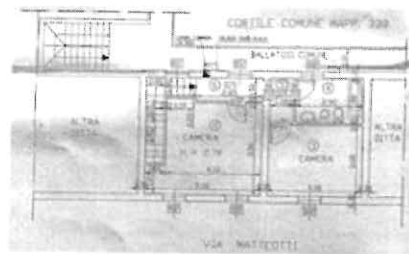
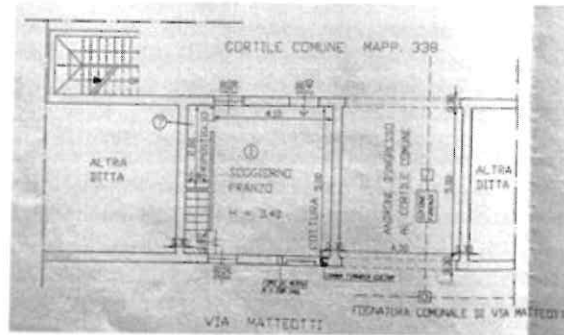
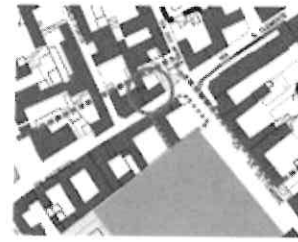
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra e primo	83,44	x	100 %	=	83,44
Rustico piano terra	8,84	x	25 %	=	2,21
Totale:	92,28				85,65





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Considerata lo stato conservativo dell'immobile, si è ritenuto di considerare il valore minimo unitario.

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 828,00

Valore massimo: 999,00

Note: Considerata lo stato conservativo dell'immobile, si è ritenuto di considerare il valore minimo unitario.

Agenzie del luogo

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

Note: Considerata lo stato conservativo dell'immobile, si è ritenuto di considerare il valore minimo unitario.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili nella provincia di appartenenza dell'immobile). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla Superficie Esterna Lorda gli indici mercantili d'uso. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve/medio termine si dovranno eseguire per eliminare le problematiche già citate in perizia. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

Considerato quanto sopra, lo scrivente ritiene ragionevole l'applicazione di un valore del corpo pari a euro 750,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,65 x 750,00 = 64.237,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 64.237,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 64.237,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato è quello di tipo comparativo (*Monoparametrico in base al prezzo medio*). La valutazione è stata desunta da informazioni assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con la stessa destinazione e ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari



Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Non si è ritenuto di applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

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	85,65	0,00	64.237,50	64.237,50
				64.237,50 €	64.237,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.637,50**

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: **€. 63.637,50**

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: €. **63.637,50**

data 23/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo

