



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BVG CREDIT FINANCE SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA E. TOSI

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARA POLI

CF: PLOMRA64T43L682Y
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18
telefono: 00390331259052
fax: 0331259052
email: mara.poli@libero.it
PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GOLASECCA VICOLO TICINO 10, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è nel centro storico di Golasecca. E' costituito da due unità immobiliari, inizialmente separate, suddivise entrambe tra piano terra e primo di un edificio risalente come costruzione ai primi del '900 . Attualmente le due unità sono direttamente collegate da una scala interna e da varchi aperti sulle pareti confinanti. Tutto l'immobile è stato sottoposto a lavori edili non terminati, per cui si presenta, internamente, come un cantiere, con muri al rustico senza intonaco, pavimenti rimossi, pareti nuove in mattoni. La destinazione d'uso degli ambienti si può supporre per l'embrionale collocazione degli impianti in alcuni locali. C'è una cucina, una sala da pranzo, un bagno, un ingresso, un soggiorno e una lavanderia al piano terra e al primo piano si può intuire la presenza di 3 camere e un atrio in cui sale la scala. Lungo la parete che affaccia nella corte c'è un ballatoio, che si raggiunge anche dalla scala esterna in condivisione con l'unità abitativa confinante. Sulla parte terminale del ballatoio è presente un piccolo locale con water. Non esiste box e area di parcheggio auto evidenziata. L'accesso principale avviene da vicolo Ticino, ma c'è un accesso anche dal vicolo Salvetta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5164 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VICOLO TICINO , piano: T,1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', VICOLO DELLA SELVETTA, ALTRA PROPRIETA'
in autonomia la scrivente ha effettuato l'aggiornamento catastale con fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, perchè allo stato attuale le due unità iniziali sono connesse e creano una unica unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.700,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.700,00**

Data della valutazione: **29/10/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 09/02/2004 a firma di NOTAIO A. DELLA RATTA ai nn. REP 37022 di repertorio, iscritta il 04/03/2004 a MILANO 2 ai nn. 6720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 171.738,40.

Importo capitale: 85.869,20

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 01/04/2005 ai nn. REP 4024/68 di repertorio, iscritta il 24/05/2005 a MILANO 2 ai nn. 18351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 3.804,10.

Importo capitale: 1.902,05.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 14 PART. 696

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 31/10/2006 ai nn. REP 15169/68 di repertorio, iscritta il 16/11/2006 a MILANO 2 ai nn. 43771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 18.802,00.

Importo capitale: 9.401,00.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 14 PARTICELLA 696

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/04/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. REP 476 di repertorio, trascritta il 25/05/2021 a MILANO 2 ai nn. 50301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/02/2004), con atto stipulato il 09/02/2004 a firma di NOTAIO A. DELLA RATTA RINALDI ai nn. REP37021 di repertorio, registrato il 04/03/2004 a MILANO 2 ai nn. REG 14873

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/02/2004), con atto stipulato il 09/02/2004 a firma di NOTAIO A. DELLA RATTA RINALDI ai nn. REP 37021 di repertorio, registrato il 04/03/2004 a MILANO 2 ai nn. REG 14873

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/12/1987 fino al 18/12/2002), con atto stipulato il 11/12/1987 a firma di NOTAIO G. BRIGHINA, registrato il 28/12/1987 a GALLARATE ai nn. 15586.1/89, trascritto il 17/01/1996 ai nn. REP 110808

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/12/1987 fino al 18/12/2002), con atto stipulato il 11/12/1987 a firma di NOTAIO G. BRIGHINA, registrato il 28/12/1987 a GALLARATE ai nn. 15586.1/1989, trascritto il 17/01/1996 ai nn. REP 110808

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 18/12/2002 fino al 09/02/2004), con atto stipulato il 18/12/2002 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP1449 di repertorio, registrato il 24/12/2002 a BUSTO A. ai nn. N 2457.1/2003, trascritto il 08/01/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 18/12/2002 fino al 09/02/2004), con atto stipulato il 18/12/2002 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 1449 di repertorio, registrato il 24/12/2002 a BUSTO ARSIZIO ai nn. N.2457.1/2003, trascritto il 07/03/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **49/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI TAVOLATI INTERNI E MODIFICHE E SISTEMAZIONE ABITAZIONE , presentata il 29/07/1972 con il n. 49/72 di protocollo, rilasciata il 09/08/1972

NULLA OSTA PER LAVORI EDILI N. **3B/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE DI CASA DI ABITAZIONE ESISTENTE , presentata il 14/01/1971 con il n. 3B/1970 di protocollo, rilasciata il 29/03/1971

DIA N. **8175/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE BAGNI, RIFACIMENTO IMPIANTI , presentata il 25/10/2004 con il n. 8175 di protocollo.

TALE PRATICA NON SEMBRA ABBIA AVUTO ESECUZIONE PERCHE' ALLA RICHIESTA DEL COMUNE DI FORNIRE INTEGRAZIONI NON E' STATA DATA RISPOSTA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE . Norme tecniche di attuazione ed indici: Nei Nuclei di Antica Formazione è possibile solo effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, conservazione e demolizione con ricostruzione con ugual volume. (vedi allegato 7)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli ambienti risultano diversi dai progetti delle pratiche comunali presenti in archivio. In più lo stato attuale delle strutture è null'altro che un cantiere, con muri grezzi e non intonacati in alcuni punti e con una scala non rilevabile in nessun progetto. Le due unità oggetto della presente esecuzione distinte in particella 696 e 5164 sub 3 sono evidentemente unite sia al piano terra che al piano primo, dove sono stati aperti dei passaggi nel muro e la distribuzione interna si suppone dalla forma progettuale delle strutture, sia quella di un unico grande appartamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche comunali di sanatoria: poichè gli interventi che sono stati iniziati non hanno in alcun modo trovato riscontro in progetti depositati, e hanno interessato anche parti strutturali dell'edificio (solai, murature portanti, scale) bisognerà concordare con il tecnico comunale quale pratica sia meglio eseguire, soprattutto per verificare la prosecuzione dei lavori.

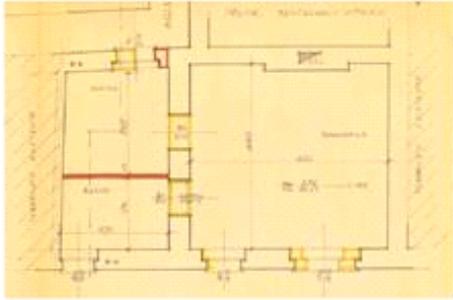
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

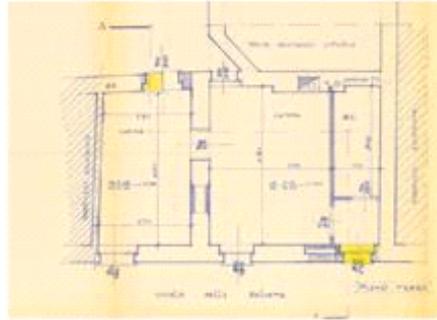
- PRATICA DI SANATORIA, COSTO PROFESSIONISTA INCARICATO E SANZIONE :
€4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: DIPENDE DAL TIPO DI PRATICA DEPOSITATA .

Dai rilievi effettuati è emerso una criticità nelle altezze dei locali, che non sono (nonostante il piano terra in alcuni punti sia privo di pavimentazione) a norma per la permanenza di persone. Si dovranno effettuare modifiche nella struttura perchè sia consentito l'abitabilità degli ambienti.



piano primo lato lungo via Selvetta

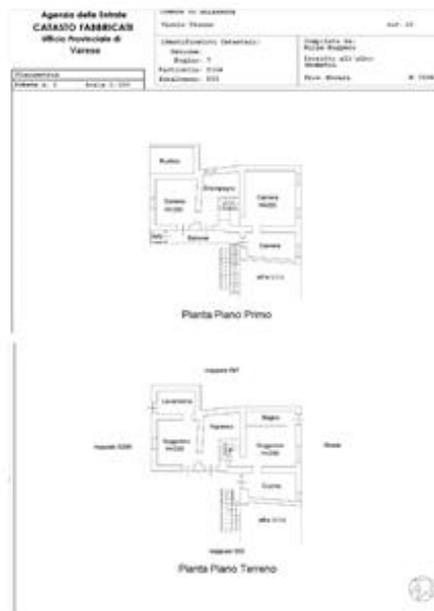


piano terra lato lungo via Selvetta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La scrivente, in autonomia ha provveduto all'aggiornamento delle schede catastali allo stato di fatto affinché risultino regolari per la vendita, dal momento che di fatto le due unità abitative risultavano in modo chiaro, essere una unica unità.



piantine catastali aggiornate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GOLASECCA VICOLO TICINO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOLASECCA VICOLO TICINO 10, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è nel centro storico di Golasecca. E' costituito da due unità immobiliari, inizialmente separate, suddivise entrambe tra piano terra e primo di un edificio risalente come costruzione ai primi del '900 . Attualmente le due unità sono direttamente collegate da una scala interna e da varchi aperti sulle pareti confinanti. Tutto l'immobile è stato sottoposto a lavori edili non terminati, per cui si presenta, internamente, come un cantiere, con muri al rustico senza intonaco, pavimenti rimossi, pareti nuove in mattoni. La destinazione d'uso degli ambienti si può supporre per l'embrionale collocazione degli impianti in alcuni locali. C'è una cucina, una sala da pranzo, un bagno, un ingresso, un soggiorno e una lavanderia al piano terra e al primo piano si può intuire la presenza di 3 camere e un atrio in cui sale la scala. Lungo la parete che affaccia nella corte c'è un ballatoio, che si

raggiunge anche dalla scala esterna in condivisione con l'unità abitativa confinante. Sulla parte terminale del ballatoio è presente un piccolo locale con water. Non esiste box e area di parcheggio auto evidenziata. L'accesso principale avviene da vicolo Ticino, ma c'è un accesso anche dal vicolo Salvetta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5164 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VICOLO TICINO, piano: T,1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', VICOLO DELLA SELVETTA, ALTRA PROPRIETA'

in autonomia la scrivente ha effettuato l'aggiornamento catastale con fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, perchè allo stato attuale le due unità iniziali sono connesse e creano una unica unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1970.



prospetto su vicolo Selvetta

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 SOMMA LOMBARDO, SESTO CALENDE, VERGIATE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DEL TICINO, BRUGHIERA .

SERVIZI

biblioteca

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500M	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 12 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 23 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente relazione peritale si trova nel centro storico di Golasecca, al termine di una stretta via che termina in una corte. E' costituito da due unità immobiliari, inizialmente separate, suddivise tra piano terra e primo entrambe, di un edificio risalente come costruzione ai primi del '900 e impostato con forma ad U. Attualmente le due unità sono direttamente collegate da una scala interna che è collocata centralmente allo sviluppo orizzontale dei due piani, e da varchi aperti sulle pareti confinanti. Poco rimane della vecchia impostazione perchè tutto l'immobile è stato sottoposto ad un lavoro di modifica che non è stato terminato, per cui si presenta, internamente, come un cantiere, con muri al rustico senza intonaco, pavimenti rimossi, pareti nuove in mattoni (foto 1, 2, 3, 4) . La destinazione d'uso degli ambienti si può supporre per l'embrionale collocazione degli impianti in alcuni locali. C'è una cucina (foto 5,6), un bagno (foto 7,8), un soggiorno/pranzo (9,10) , un ingresso (foto 11,12), un soggiorno (13, 14) e una lavanderia al piano terra e al primo piano si può intuire la presenza di 3 camere e un atrio (15,16,17) in cui sale la scala. Lungo la parete che affaccia nella corte c'è un ballatoio, che si raggiunge anche dalla scala esterna in condivisione con l'unità abitativa confinante. Sulla parte terminale del ballatoio è presente un piccolo locale attrezzato con water (18,19) Non esiste box e area di parcheggio auto evidenziata. L'accesso principale avviene da vicolo Ticino, ma c'è un accesso anche dal vicolo Salvetta. Nella facciata verso la via di accesso si vede come una parte (che non ha accesso diretto dall'interno dei locali) è crollata su se stessa e non presenta più muri perimetrali nè copertura (20,21).

Delle Componenti Edilizie:

specificità, con le dovute detrazioni per tutti i lavori da eseguirsi, per i lavori gravosi di interventi sulle murature, sulla pavimentazione al piano terra e sulla copertura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,00 x 700,00 = **126.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 252.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato più probabile è quello della stima sintetico-comparativa.

La scrivente ha tenuto conto dello stato particolare in cui versa il mercato immobiliare nell'attuale situazione legata alla emergenza pandemica in corso ma anche ad una, seppur lieve, ripresa delle compravendite immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di Golasecca, agenzie: SOMMA LOMBARDO, GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare 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	180,00	0,00	126.000,00	252.000,00
				126.000,00 €	252.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
STRUTTURA AL RUSTICO - COMPLETAMENTE DA RISANARE E TERMINARE	-65% -163.800,00

163.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.700,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.700,00
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:	€ 83.700,00

data 29/10/2021

il tecnico incaricato
MARA POLI