



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BGV Credit Finance srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.sa Elisa Tosi

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2021

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO STEFANO PINTON

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA CESARE BATTISTI N. 14/C

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GOLASECCA Via monte Grappa 23, della superficie commerciale di 186,64 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un immobile ubicato nel centro storico del comune di Golasecca. Si accede sia dalla Via Matteotti, che dalla via Monte Grappa. Dalla via Matteotti, posta a nord est rispetto all'immobile, tramite portone di andito carraio si accede ad una corte e quindi all'ingresso dell'appartamento. Dalla via Monte Grappa, posta a sud-est rispetto all'immobile, tramite un viottolo si accede al secondo ingresso, delimitato da cancello e muretto di recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 media. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 444,67 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa, 23, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: nord-est: mappali 114, 102 sud-ovest: mappali 26, 103 sud-est: mappali 99 nord-ovest: mappale 114

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

A box doppio, composto da piano terra locale autorimessa (completamento costipato da macerie) e piano primo locale sgombero, sviluppa una superficie commerciale di 34,43 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 57,39 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, 3D, piano: T-1, intestato a

Coerenze: nord-ovest: cortile comune nord-est: mappale 23 sud-est: mappale 128 sud-ovest: mappale 100

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,43 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.267,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.614,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.600,00

Data della valutazione:

26/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 16/06/2021 il Sottoscritto CTU, con l'assistenza del personale qualificato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, ha effettuato l'accesso forzoso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 31/05/2021 l'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 17.910,66 € a carico di _____ e sino a concorrenza del proprio credito di 183.355,53 € a carico di _____

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 04/10/2004 a Milano 2 ai nn. 20416/117, a favore di Esatri Esazione Tributi spa, contro _____ rivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 73873,18 €.

Importo capitale: 36.936,59 €.

Quota di 500/1000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2003 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 98668/7787 di repertorio, iscritta il 01/12/2003 a Milano 2 ai nn. 37110, a favore di Banca popolare di Intra, contro _____

importo ipoteca: 184.000,00 €.

Importo capitale: 92.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2021 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 584 di repertorio, trascritta il 19/03/2021 a Milano 2 ai nn. 25043, a favore di BGV Credit Finance srl, contro _____ giudiziario

pignoramento, stipulata il 23/02/2007 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 327 di repertorio, trascritta il 16/04/2007 a Milano 2 ai nn. 30128, a favore di Banca popolare di Intra, contro _____ atto giudiziario

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:

... quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2003), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 98667/7786 di repertorio, trascritto il 28/11/2003 a Milano 2 ai nn. 101737

... quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2003), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 98667/7786 di repertorio, trascritto il 28/11/2003 a Milano 2 ai nn. 101737

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1980 fino al 22/01/2003), con atto stipulato il 30/10/1980 a firma di ufficio registro gallarate ai nn. 734 di repertorio, trascritto il 08/07/1981 a Milano 2 ai nn. 33187

... di 4/18, in forza di denuncia di successione (dal 14/11/1985 fino al 22/03/2003), con atto stipulato il 14/11/1985 a firma di Ufficio Registro gallarate ai nn. 73/766 di repertorio, trascritto il 09/03/1987 a Milano 2 ai nn. 16834

... quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1990 fino al 22/03/1990), con atto stipulato il 01/03/1990 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 137003 di repertorio, trascritto il 26/03/1990 a Milano 2 ai nn. 19573

... la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1990 fino al 22/03/1990), con atto stipulato il 01/03/1990 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 137003 di repertorio, trascritto il 26/03/1990 a Milano 2 ai nn. 19573

... la quota di 2/18, in forza di atto notarile per accettazione eredità (dal 24/03/1990 fino al 22/01/2003), con atto stipulato il 24/03/1990 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 137420/12125 di repertorio, trascritto il 30/03/1990 a Milano 2 ai nn. 20630

... la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 22/01/2003 fino al 19/03/2003), con atto stipulato il 22/01/2003 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 114 di repertorio, trascritto il 22/03/2003 a Milano 2 ai nn. 30651

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Perimetro di NAF. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 18.1 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Le diffomità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: € 1.000,00
- oblazione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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



appartamento a GOLASECCA Via monte Grappa 23, della superficie commerciale di **186,64** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di un immobile ubicato nel centro storico del comune di Golasecca. Si accede sia dalla Via Matteotti, che dalla via Monte Grappa. Dalla via Matteotti, posta a nord est rispetto all'immobile, tramite portone di andito carraio si accede ad una corte e quindi all'ingresso dell'appartamento. Dalla via Monte Grappa, posta a sud-est rispetto all'immobile, tramite un viottolo si accede al secondo ingresso, delimitato da cancello e muretto di recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 media. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita 444,67 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa, 23, piano: T-1-2, intestato

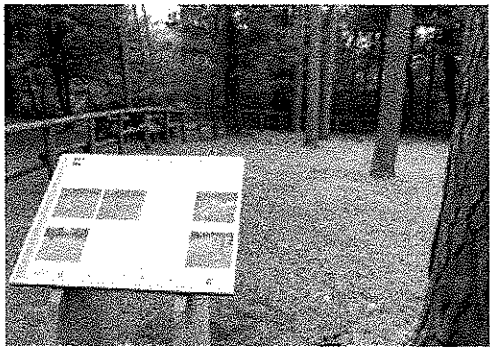
Coerenze: nord-est: mappali 114, 102 sud-ovest: mappali 26, 103 sud-est: mappali 99 nord-ovest: mappale 114

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: sito - museo archeologico di Golasecca.



SERVIZI

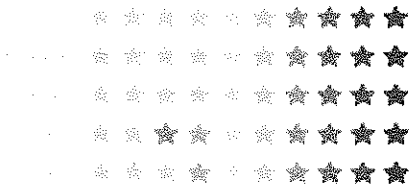
campo da calcio

farmacie

municipio

musei

negozi al dettaglio



asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,7	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 5,7 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 5,8 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 9,5 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

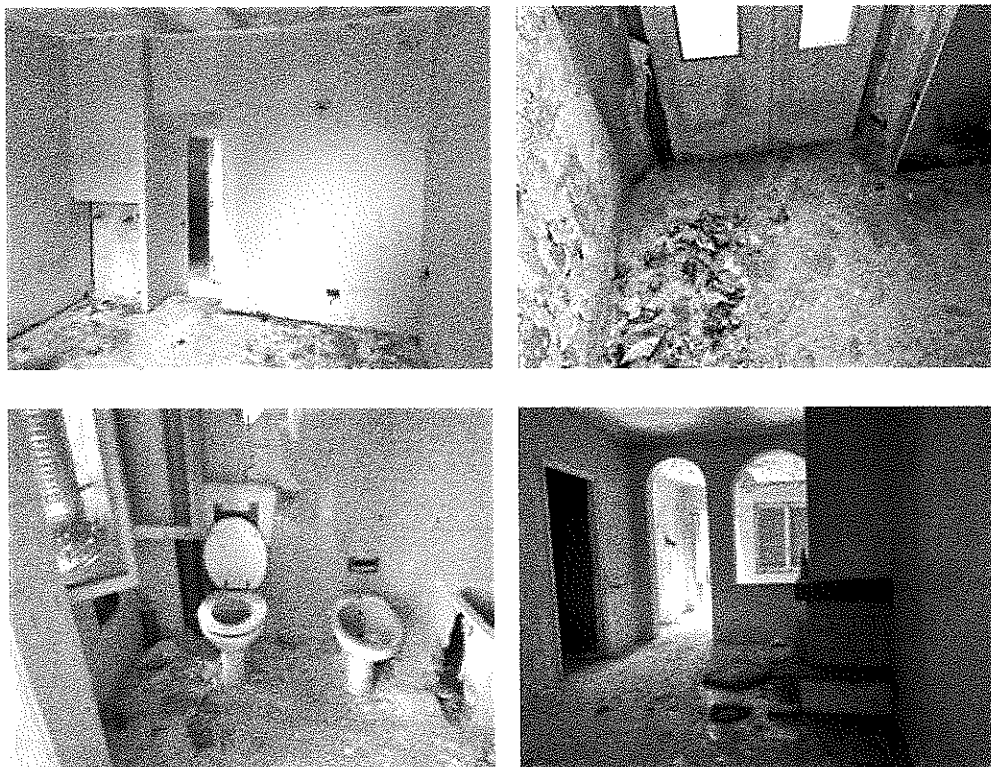
L'immobile si presenta completamente in rovina e in stato di abbandono. Alcune strutture sono crollate (come la scala esterna in legno), altre sono pericolanti (come il terrazzo). Tutti gli impianti non sono funzionanti. Le strutture portanti del resto dell'immobile si presentano idonee, mentre tutte le finiture sono fatiscenti. L'accesso principale avviene dalla via Monte Grappa, quindi un piccolo cortile interno completamente invaso da vegetazione spontanea e detriti, conduce a un portico e quindi si accede all'appartamento. Al piano terra troviamo una sala, un soggiorno, un ripostiglio a cui si accede dal cortile esterno, un disimpegno (che conduce al secondo ingresso), un bagno e la scala che conduce al piano primo. Qui troviamo due camere grandi e una piccolissima camera, oltre al disimpegno, il terrazzo pericolante che conduce ad un ripostiglio esterno. Dal terrazzo, mediante scala in ferro esterna, si accede a due vani rustici nel sottotetto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni piетrame	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆

<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica piastrelle	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in ferro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la rete di smaltimento è realizzata in pubblica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> gas con alimentazione a metano	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>balconi:</i> costruiti in legno e cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in ferro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





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
abitazione	159,71	x	100 %	=	159,71
portico	9,75	x	40 %	=	3,90
balcone e terrazzo	22,93	x	30 %	=	6,88
sottotetto	40,37	x	40 %	=	16,15
Totale:	232,76				186,64

ACCESSORI:

box doppio, composto da piano terra locale autorimessa (completamento costipato da macerie) e piano primo locale sgombero, sviluppa una superficie commerciale di **34,43** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 57,39 mq, rendita 43.90 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, 3D, piano: T-1, intestato a

Coerenze: nord-ovest: cortile comune nord-est: mappale 23 sud-est: mappale 128 sud-ovest: mappale 100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Bilocale via Giacomo Matteotti, Golasecca

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 644,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Terratetto unifamiliare via Vittorio Veneto 25, Golasecca

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: Trilocale via Giuseppe Garibaldi, Golasecca
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 448,98 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	186,64	x	250,00	=	46.659,25
Valore superficie accessori:	34,43	x	250,00	=	8.608,50
					55.267,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 55.267,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 55.267,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Golasecca, agenzie: Somma Lombardo, 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	186,64	34,43	55.267,75	55.267,75
				55.267,75 €	55.267,75 €

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: **€. 53.267,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 10.653,55**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.614,20**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 14,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.600,00**

data 26/07/2021

il tecnico incaricato
MASSIMO STEFANO PINTON