



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferioli

CF: FRLMSM68S19B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MENTANA 20
telefono: 00393385243951
fax: 0331622862
email: feroli.massimo@libero.it
PEC: massimo.ferioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
103/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE VIA PASCOLI 4/C, frazione CRENNNA, della superficie commerciale di **54,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito all'interno di una corte del nucleo storico della frazione di Crenna. La corte si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

All'appartamento si accede tramite scala esterna comune che porta al ballatoio comune. Da lì, tramite portoncino blindato, si accede al locale soggiorno dotato di un piccolo balcone in affaccio su piccola corte. Dal disimpegno si accede al cucinotto, al bagno e alla camera da letto.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di tapparelle in pvc in cattive condizioni.

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica di fattura economica.

I sanitari del bagno sono in cattive condizioni e sono presenti tracce di muffa alle pareti.

gli impianti necessitano di revisione completa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano e distribuzione del calore con termosifoni in tutti i locali.

Al sottotetto si accede dal balcone attraverso un'apertura posta in corrispondenza della portafinestra del soggiorno. Data la folta vegetazione che ha invaso e ricoperto il balcone non è stato possibile accedere al sottotetto in quanto il GE non ha autorizzato la pulizia del balcone. Da quanto possibile osservare dall'esterno, il tetto avrebbe necessità di una verifica del manto di copertura e delle lattonerie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3294 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI 4/C, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp7096, affaccio su cortile altra AUI, altra AUI, ballatoio comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.906,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.906,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.900,00
Data della valutazione:	21/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Immobile in stato di abbandono.

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**, stipulata il 19/11/2007 a firma di NOTAIO DELLA RATTA RINALDI ALBERTA ai nn. 46096/15588 di repertorio, iscritta il 12/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 186770/49218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 177650,00.

Importo capitale: 88825,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/04/2023 a firma di UFF.GIUDIZIARIO TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 1826 di repertorio, trascritta il 26/04/2023 a MILANO 2 ai nn. 56048/39020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento è situato in un contesto cortilizio e non vi è costituzione di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2007 a firma di NOTAIO DELLA RATTA RINALDI ALBERTA di Cusano Milanino ai nn. 46095/15587 di repertorio, trascritto il 12/12/2007 a MILANO 2 ai nn. 186769/98460

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/11/2007), con atto stipulato il 06/06/2002 a firma di NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE in Gallarate ai nn. 187453 di repertorio, trascritto il 10/06/2002 a MILANO 2 ai nn. 71552/41821

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca di pratiche edilizie presso gli archivi comunali ha dato esito negativo. Si riscontra un frazionamento catastale nel 2002 che ha costituito l'immobile e un aggiornamento della scheda catastale nel 2207 quale esatta identificazione del sottotetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei urbani di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 delle norme di piano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva che in data 22/10/2009 per bonifica dell'identificativo catastale, al posto di Foglio 10 si legga Foglio 6.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Si dichiara conforme con riserva in quanto non è stato possibile accedere al sottotetto per le verifiche del caso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato costituito nel 2002 con pratica catastale di frazionamento senza procedere alla presentazione della necessaria pratica edilizia presso il Comune di Gallarate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €2.000,00
- pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00
- pratica edilizia SCA - Agibilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificazioni e necessità di revisione totale degli impianti presenti (energia elettrica, gas e acqua)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- impianto elettrico: €2.000,00
- impianto idrico sanitario: €1.500,00
- impianto gas: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Gli importi esposti sono da considerarsi di massima e puramente indicativi.

BENI IN GALLARATE VIA PASCOLI 4/C, FRAZIONE CRENNNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA PASCOLI 4/C, frazione CRENNNA, della superficie commerciale di **54,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appartamento è inserito all'interno di una corte del nucleo storico della frazione di Crenna. La corte si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

All'appartamento si accede tramite scala esterna comune che porta al ballatoio comune. Da lì, tramite portoncino blindato, si accede al locale soggiorno dotato di un piccolo balcone in affaccio su piccola corte. Dal disimpegno si accede al cucinotto, al bagno e alla camera da letto.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di tapparelle in pvc in cattive condizioni.

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica di fattura economica.

I sanitari del bagno sono in cattive condizioni e sono presenti tracce di muffa alle pareti.

gli impianti necessitano di revisione completa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano e distribuzione del calore con termosifoni in tutti i locali.

Al sottotetto si accede dal balcone attraverso un'apertura posta in corrispondenza della portafinestra del soggiorno. Data la folta vegetazione che ha invaso e ricoperto il balcone non è stato possibile accedere al sottotetto in quanto il GE non ha autorizzato la pulizia del balcone. Da quanto possibile osservare dall'esterno, il tetto avrebbe necessità di una verifica del manto di copertura e delle lattonerie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3294 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI 4/C, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp7096, affaccio su cortile altra AUI, altra AUI, ballatoio comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

al di sotto della media 

farmacie

al di sopra della media 

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 5 km

mediocre 

autobus distante 200 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:
servizi:

molto scarso 
molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	42,56	x	100 %	=	42,56
balcone	2,70	x	30 %	=	0,81
sottotetto	42,56	x	25 %	=	10,64
Totale:	87,82				54,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,01 x 600,00 = **32.406,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.406,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.406,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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	54,01	0,00	32.406,00	32.406,00
				32.406,00 €	32.406,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.906,00**

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: **€. 23.906,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.900,00**

data 21/10/2023

il tecnico incaricato
Massimo Ferioli