



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese, via Valgella, n. 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Grimoldi

CF: GRMCLD57H27E102U

con studio in GALLARATE (VA) Piazza Risorgimento 10

telefono: 0331245353

fax: 0331245353

email: studiogrim@iol.it

PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
50/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GOLASECCA VICOLO DELLE CORTI 24, della superficie commerciale di **83,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione avente accesso da Vicolo delle Corti, al civico n. 24, nel Comune di Golasecca. L'unità immobiliare si trova in un contesto di abitazioni in corte, in zona centrale del Comune (centro storico). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, con ingresso autonomo, costituito da soggiorno/cucina e bagno al piano terra, mentre al piano primo, accessibile mediante scala interna ad uso esclusivo, una camera da letto e un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di balcone che si sviluppa su due lati del fabbricato e di area esterna pertinenziale recintata, oltre a porzione di area esterna di proprietà ricavata nella corte in aderenza al fronte nord del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di H 290 e H 218 al Piano Terra e H 280 al Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 319 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE CORTI n. 24, piano: T-1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/07/2015 Pratica n. VA0118338 in atti dal 28/07/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54332.1/2015)

Coerenze: Dell'appartamento: a Nord mappale 5381 e mappale 7203 di proprietà, a Est mappale 321, a Sud mappale 318, a Ovest con mappale 317

L'accesso pedonale avviene dai mappali 316 e 317

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B Terreno di proprietà a GOLASECCA VICOLO DELLE CORTI 24 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Area esterna di proprietà che si trova a ridosso della facciata nord del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7203 (catasto terreni), qualità/classe AREA, superficie 32, intestato a Partita speciale 2 - senza intestazione, derivante da FRAZIONAMENTO del 14/10/1999 in atti dal 16/11/1999 (n. 3304.1/1999)

Coerenze: Dell'area pertinenziale in senso orario da nord: mappale 5064, mappale 321, mappale 319, mappale 5381

Il terreno è accatastato come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2", e pertanto privo di ditta intestata. Tale mappale potrà essere trascritto, ma non volturato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,65 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:	€. 59.737,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.737,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.737,50
Data della valutazione:	09/07/2024

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 26/04/2006 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 107813/10849 di repertorio, iscritta il 28/04/2006 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 64575/14866, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 132000.

Importo capitale: 88000.

Durata ipoteca: 25.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: [REDACTED]



Concessione edilizia in Sanatoria N. 101/1986, intestata a [REDACTED] per lavori di Intervento di trasformazione di vano accessorio e vano ripostiglio in cucina e soggiorno, presentata il 10/03/1986 con il n. 101 di protocollo, rilasciata il 17/09/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 04 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona NAF - Ambito "Perimetro di Nuclei di Antica Formazione". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18.1 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta avere una porzione di fabbricato realizzata con dimensioni diverse rispetto a quanto riportato in pratica edilizia (CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA del 1986), in particolare le quote del sedime del corpo di fabbrica più basso (attuale cucina) non corrispondono con lo stato dei luoghi. Si fa rilevare che, da preliminari informazioni prese presso l'ufficio tecnico, tali variazioni del sedime, potranno essere sanate con nuova pratica, ma la destinazione dell'attuale locale cucina condonato con la pratica del 1986, potrebbe essere declassata a locale non abitabile dato il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari in merito all'assenza di vespaio aerato e mancanza dell'altezza minima interna per locali abitabili (situazione comunque da meglio approfondire con i tecnici comunali). Si fa rilevare altresì che il bagno non è dotato di antibagno e che attualmente è presente un parapetto in ferro sulla copertura del corpo di fabbrica più basso, manufatto non autorizzato in quanto trattasi di copertura piana non praticabile e che pertanto andrà rimosso. Si precisa che le spese relative agli oneri professionali per la regolarizzazione edilizia e degli oneri sanzionatori vengono qui preliminarmente e sommariamente quantificate, sarà comunque necessario verificare con i tecnici comunali in sede di presentazione della pratica di sanatoria l'effettivo esborso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa e oneri professionali per presentazione pratica edilizia in sanatoria: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

E' stata aggiornata la scheda catastale sulla base dello stato di fatto riscontrato presso i luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GOLASECCA VICOLO DELLE CORTI 24

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOLASECCA VICOLO DELLE CORTI 24, della superficie commerciale di **83,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione avente accesso da Vicolo delle Corti, al civico n. 24, nel Comune di Golasecca. L'unità immobiliare si trova in un contesto di abitazioni in corte, in zona centrale del Comune (centro storico). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, con ingresso autonomo, costituito da soggiorno/cucina e bagno al piano terra, mentre al piano primo, accessibile mediante scala interna ad uso esclusivo, una camera da letto e un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di balcone che si sviluppa su due lati del fabbricato e di area esterna pertinenziale recintata, oltre a porzione di area esterna di proprietà ricavata nella corte in aderenza al fronte nord del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di H 290 e H 218 al Piano Terra e H 280 al Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 319 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELLE CORTI n. 24, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/07/2015 Pratica n. VA0118338 in atti dal 28/07/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54332.1/2015)

Coerenze: Dell'appartamento: a Nord mappale 5381 e mappale 7203 di proprietà, a Est mappale 321, a Sud mappale 318, a Ovest con mappale 317

L'accesso pedonale avviene dai mappali 316 e 317

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Golasecca, in un contesto centrale. L'accesso avviene da Vicolo delle Corti al civico 24. L'unità abitativa dispone di area esterna pertinenziale recintata a confine con altre proprietà dotata di ingresso pedonale autonomo. L'abitazione dispone altresì di un'area esterna di proprietà censita al catasto terreni al Fg. 9 mappale. 7203, confinante con la facciata nord dell'edificio in oggetto dove è ricavato l'ingresso all'abitazione. Al piano terreno sono presenti soggiorno/cucina e bagno. Al piano primo, raggiungibile da scala interna ad uso privato, è presente una camera da letto, un ripostiglio e un balcone che si sviluppa sul lato Nord ed Ovest del fabbricato. Al piano primo è inoltre presente una copertura piana non praticabile, attualmente dotata di parapetto in ferro, manufatto non autorizzato che andrà rimosso. L'immobile presenta murature interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle in ceramica, serramenti in pvc con vetrocamera, sistemi di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato colore bianco. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con radiatori in alluminio. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione. Si fa presente che l'unità abitativa presenta delle difformità edilizie/urbanistiche che rendono necessaria la presentazione di pratica edilizia di sanatoria, da meglio indagare e approfondire con i Tecnici Comunali, nonché pagamento di oneri/sanzioni amministrative.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : Serramenti realizzati in alluminio con vetro-camera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : Porte realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni in laterizio, il rivestimento è realizzato in Intonacato e tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : Portoncino realizzato in blindato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: Non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in Gas metano i diffusori sono in Radiatori conformità: Non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a Gas metano conformità: Non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Appartamento (P.T. - P1)	68,52	x	100 %	=	68,52
Balconi	13,77	x	30 %	=	4,13
Area pertinenziale	47,36	x	10 %	=	4,74
ex cucina P.T. declassata a locale non abitabile	12,53	x	50 %	=	6,27
Totale:	142,18				83,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,65 x 750,00 = **62.737,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.737,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.737,50**

BENI IN GOLASECCA VICOLO DELLE CORTI 24



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, 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	83,65	0,00	62.737,50	62.737,50
B	Terreno di proprietà	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				64.737,50 €	64.737,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.737,50**



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:	€. 59.737,50
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:	€. 59.737,50

data 09/07/2024

il tecnico incaricato
Claudio Grimoldi

