



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 274/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2024

creata con Tribù 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  
274/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** a SOMMA LOMBARDO Via G. mameli 32, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Trattasi di un appartamento situato al piano terra e prospiciente la strada pubblica Via Mameli, in cui troviamo la porta di ingresso. Sul lato opposto affaccia ad una corte, mentre gli altri due lati sono limitrofi ad altri appartamenti. Alla corte si accede da un portone in comune ed al suo interno troviamo uno spazio destinato alla sosta dell'appartamento in oggetto. In corpo staccato e in corte staccata, troviamo l'autorimessa a cui si accede dalla Via Garibaldi 2

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 750 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 32, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: nord-est: Via Goffredo Mameli nord-ovest: mappale 748 sud-ovest: mappale 748 sud-est: mappale 752

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12342 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 32, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: nord: mappale 779 est: corte (mappale 757) sud: AUI ovest: mappale 1219  
la via indicata in visura è errata, la via corretta è via Garibaldi, 2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>57,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.920,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.224,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il debitore occupa l'appartamento con la moglie e una bambina di 14 mesi

### 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 29/11/2006 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia ai nn. 32375/2357 di repertorio, iscritta il 11/12/2006 a Milano2 ai nn. 190320/48000, a favore di Banca Popolare di Novara, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/09/2021 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3226 di repertorio, trascritta il 15/10/2021 a Milano 2 ai nn. 145241/98533, a favore di Leviticus SPV srl, contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento

pignoramento, stipulata il 07/08/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4845 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a Milano 2 ai nn. 120394/84439, a favore di Leviticus SPV srl, contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia ai nn. 32374/2356 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a Milano 2 ai nn. 98787/190319

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 29/11/2006), con atto stipulato il 10/04/2000 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 82063 di repertorio, trascritto il 12/04/2000 a Milano 2 ai nn. 23446/34491

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **6/1979**, intestata a [REDACTED], per lavori di sistemazione interna, rilasciata il 07/03/1979 con il n. 1038 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **95/2008**, intestata [REDACTED] presentata il 21/04/2008 con il n. 10393 di protocollo, agibilità del 18/09/2008 con il n. 23475 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: pari all'esistente - art 16-17-18-19-20-21 delle NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



## BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA G. MAMELI 32

## DI CUI AL PUNTO A

a SOMMA LOMBARDO Via G. mameli 32, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento situato al piano terra e prospiciente la strada pubblica Via Mameli, in cui troviamo la porta di ingresso. Sul lato opposto affaccia ad una corte, mentre gli altri due lati sono limitrofi ad altri appartamenti. Alla corte si accede da un portone in comune ed al suo interno troviamo uno spazio destinato alla sosta dell'appartamento in oggetto. In corpo staccato e in corte staccata, troviamo l'autorimessa a cui si accede dalla Via Garibaldi 2

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 750 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 144.61 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 32, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: nord-est: Via Goffredo Mameli nord-ovest: mappale 748 sud-ovest: mappale 748 sud-est: mappale 752



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## SERVIZI

negozi al dettaglio  
municipio  
farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7,9 Km	ottimo	
autobus distante 0,3 Km	buono	
autostrada distante 6,2 Km	buono	
ferrovia distante 0,3 Km	ottimo	
superstrada distante 4,8 Km	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'appartamento direttamente dalla strada pubblica, dove troviamo la cucina e adiacente ad essa troviamo una camera. Dalla cucina accediamo ad un disimpegno che conduce ad un locale studio e al bagno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in pvc. solo nello studio	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	mediocre	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : , la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	nella media	
<i>gas</i> : con alimentazione a metano	nella media	



*idrico*: rete pubblica

nella media 

*termico*: caldaia con alimentazione in metano i  
diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media 

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno

al di sotto della media 



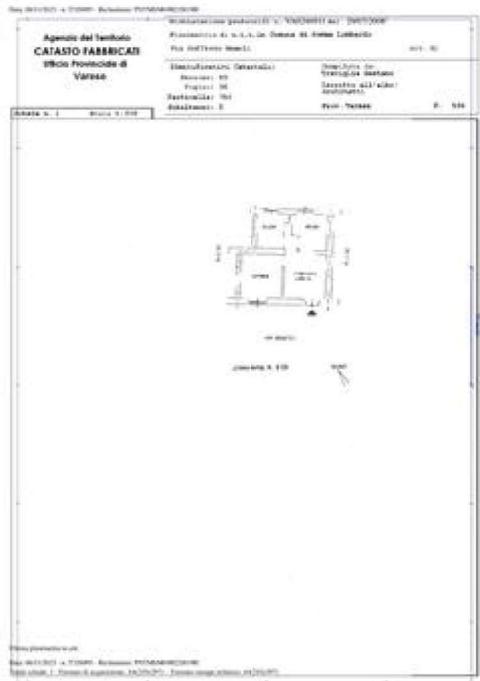
CONSISTENZA:

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
abitazione	57,00	x	100 %	=	57,00
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>57,00</b>



**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12342 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 32, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: nord: mappale 779 est: corte (mappale 757) sud: AUI ovest: mappale 1219  
la via indicata in visura è errata, la via corretta è via Garibaldi, 2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	60 %	=	10,20
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>10,20</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Giuseppe Garibaldi 9, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.149,25 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: Bilocale via G. Mameli, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa colonica via A. Galli 25, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 862,50 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 recenti transazioni 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:	57,00	x	1.100,00	=	<b>62.700,00</b>
Valore superficie accessori:	10,20	x	1.100,00	=	<b>11.220,00</b>
					<b>73.920,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 73.920,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 73.920,00</b>

## 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 Somma Lombardo, 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		57,00	10,20	73.920,00	73.920,00
				<b>73.920,00 €</b>	<b>73.920,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.920,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.696,00****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.224,00**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: **€. 224,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 18/01/2024

il tecnico incaricato  
Massimo Stefano Pinton

