



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 282-2019/2019

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DAVIDE TORTORELLI**

CF: TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ZAPPELLINI 7

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)

PEC: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282-  
2019/2019

## LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **3.324,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502). In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno via Medaglie d'Oro n.12, ha un'altezza interna di 4 mt - media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2852-3172 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria D/1, rendita 17.001,00 Euro, indirizzo catastale: via Medaglie d'Oro,12, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord: mapp.li 3486-3260 a est mapp.4549; a sud via Ospedale; a est via Medaglie d'Oro
- foglio 9 particella 4550 (catasto terreni), sezione urbana ME, qualita/classe sem.arboreo, superficie 114, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: via Ospedale, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di Compravendita  
Coerenze: A nord mapp.3260; a est mapp.4549; a sud via Ospedale e ovest mapp. 3172-2852
- foglio 9 particella 41 (catasto terreni), sezione urbana ME, qualita/classe se. arboreo, superficie 60, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,37 €, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord mapp.3172; a est mapp. 2852; a sud via Ospedale a ovest via Medaglie d'Oro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.

**B capannone industriale** a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **383,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502). In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,00 mt - media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3260 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria D/1, rendita 1.456,41 Euro, indirizzo catastale: Via Medagle d'Oro n.12, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord mapp.348; a est 3425; a sud 4550 -4549 a ovest 3260

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.

**C** appartamento a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502).. In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2852-3172 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Medagle d'Oro n.12, piano: T-1, intestato a [REDACTED] s.n.c., derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord sub.502; a est - sud e ovest affaccio su area comune di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

**D** ufficio a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **287,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502). In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2852-3172 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: Via Medagle d'Oro n.12, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita

Coerenze: A nord sub.502; a est - sud e ovest affaccio su area comune di proprietà.

Allo attuale catastalmente risulta abitazione in virtù della SCIA 104/2018 che formalmente non è stata conclusa correttamente pertanto risulta decaduta. Necessita fare una nuova pratica edilizia per sistemazione divisori interni (SCIA in sanatoria) e modifica della scheda catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.080,36 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.245.902,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.245.902,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.245.902,50</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da affittuario - porzione con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2019, registrato il 14/01/2019 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 000213-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 28.000 annui.

Al momento del sopralluogo porzione dell'immobile risulta locata con contratto di affitto i cui gli estremi vengono riportati nella presente perizia. Il comparto di cui è formato il presente lotto è costituito da un opificio e numero due unità immobiliari catastalmente identificate come abitazione (una con pratica edilizia decaduta). Il locatario risulta la società confezione Max di Chen Liyong P.IVA 10065210964 con sede in Zelo Surrigone (Mi) via G.Marconi, locazione limitata a porzione dell'immobile, come indicato nel contratto di affitto e planimetria allegata.

all'elaborato peritale. L'unità abitativa identificata al foglio ME/6, subalterno 501, alla data del sopralluogo ed da accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del comune di Somma Lombardo risulta occupata da:

- 1) Chen Juajun, c.f. CHNJN12L10E625N, nato a Livorno il giorno 10.07.2012;
- 2) Chen Juanjie, c.f. CHNJN09D04E625A, nato al Livorno il giorno 04/04/2009;
- 3) Chen Liyong, c.f. CHNLGN80S25Z210R, nato a Zhejiang il giorno 25/11/1980;
- 4) Chen Manqui, c.f. CHNMNQ05T44Z210P, nato a Zhejiang il giorno 04/12/2005
- 5) Tu Changhong, c.f. TUX CNG75P59Z100O, nato a Jiangxi il giorno 19/05/1975
- 6) Wang Pinyan, c.f. WNGPYN78A55Z210W, nato a Zhejiang il giorno 15/01/1978
- 7) Ye Suyan, c.f. YEXSYN83B41Z210K, nato a Zhejiang il giorno 01/02/1983
- 8) Yu Jinming, c.f. YUXJMN69S13Z210D, nato a Fujian il giorno 13/11/1969

Dagli accertamenti effettuati il canone di affitto risulta congruo rispetto ai valori di mercato esistenti come risulta dal calcolo analitico allegato.

La proprietaria ed il locatario sono risultati disponibili nel far accedere all'immobile in tutte le sue parti e disponibili al chiarimenti di aspetti tecnici necessari alla redazione dell'elaborato peritale.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il sig. Bordin Valter Giuseppe titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

## 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 28/10/2011 a firma di notaio Dott.ssa Laura Pirro in cassano Magnago ai nn. 1659/1039 di repertorio, iscritta il 07/11/2011 a Conservatoria del Registri Immobiliari di Milano Circoscrizione 2 ai nn. 126675/27014, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A. con sede in Bergamo C.F. 00208220160, contro [REDACTED] con sede in Somma Lombardo C.F.01633180128, derivante da concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 277520,81.

Importo capitale: 555042,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, registrata il 07/01/2020 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9183, trascritta il 05/05/2020 a Conservatoria dei registri Immobiliari circoscrizione n.2 ai nn. 42804/26309, a favore di Unione Banche Italiane S.p.A. con sede in Bergamo C.F.03053920165, contro [REDACTED] con sede in Somma Lombardo C.F. 01633180128, derivante da Atto esecutivo cautelare - derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Busto Arsizio

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Sottoposto a vincolo parco del Ticino.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 07/07/1999 a firma di notaio Dr.Ezio Oliva in Somma Lombardo ai nn. 78946/4652 di repertorio, trascritto il 17/07/1999 a Milano 2 ai nn. 72141/49458



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. in Sanatoria N. **P.E.104-2018**, intestata a [REDACTED], per lavori di cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 21/12/2018 con il n. 104/2018 prot.1612 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare catastalmente identificata al foglio ME-6 mapp.2852 sub.502..

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare catastalmente identificata al foglio ME-6 mapp.2852 sub.502. Le irregolarità della presente SCIA in sanatoria risultavano regolarizzate e conformi a quanto dichiarato. Tuttavia si segnala che in data 16.01.2019 lo sportello Unico per l'edilizia del Comune di Somma Lombardo richiedeva un'integrazione alla pratica edilizia, la stessa non è mai stata depositata pertanto l'utilizzo ai fini abitativi dell'unità immobiliare non è attualmente consentito. La pratica risulta attualmente decaduta. Il PGT vigente prevede nuovamente il cambio di destinazione d'uso previa presentazione di pratica edilizia (nuova S.C.I.A.in Sanatoria) e corrispondente versamento degli oneri urbanistici dovuti.

D.I.A. N. **P.E. 88/2019**, intestata a [REDACTED] per lavori di Adeguamento impianto tecnologico, presentata il 21/04/1989 con il n. prot.8899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a All'unità immobiliare ad uso ufficio catastalmente identificato al Foglio ME/6 mapp.2852sub.503; mapp.3172sub.503; mapp.3260 sub.1.

Opere di adeguamento impianto elettrico, impianto anti-incendio, impianto termico ed opere di diversa distribuzione degli spazi interni. Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati. Si annota che a seguito delle opere realizzate non sono stati rinvenuti richieste e relativo certificato di agibilità. Non essendo riuscito a reperire le pratiche edilizie antecedenti il perito si è basato sulle ultime pratiche edilizie ricevute in visione dall'ufficio tecnico comunale per accertare la rispondenza di quanto dichiarato con quanto rilevato. Allo stato attuale manca la richiesta finale di agibilità/abitabilità.

D.I.A. N. **P.E.386-2000**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di scala interna, presentata il 14/12/2000 con il n. prot.386/2000 di protocollo, agibilità del 28/04/2010 con il n. prot.0011238 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'unità abitativa catastalmente identificata al foglio ME/6 mapp.2852 sub.501.

Al momento del sopralluogo alla presenza del locatario le destinazioni d'uso dei locali come indicate nelle pratiche edilizie sono mutate.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato principale individuato al sez.ME Fg.6 mappa.li 2852 - 3172 sub.502 risulta conforme sia a livello edilizio che catastale. Da accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza non sono state rinvenute le pratiche originarie, nella pratica DIA 88/2019 vengono riportate tutte le planimetrie come effettivamente sono state rilevate e anche la scheda catastale risulta conforme.

Il tutto dovrà essere concertato attentamente con l'ufficio tecnico comunale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche edilizie e catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Mappale 2852 sub. 501 - richiesta di abitabilità e spese tecniche: €654,00
- Mapp. 3260 sub. 1 - CILA in sanatoria: €2.500,00
- Mappale 2852 sub. 501 - CILA in sanatoria e spese tecniche: €2.500,00
- Mappale 2852 sub.502- CILA in sanatoria e spese tecniche: €2.500,00
- Demolizione e smaltimento tettoia mapp.3260 sub.1: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tutto comparto composto da mapp. 2852 - 3260.

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Relativamente al subalterno 501 del mappale 2852: allo stato attuale è stato rilevato un cambio di destinazione d'uso funzionale del locale cucina utilizzato come camera da letto e del locale ingresso utilizzato come cucina, con modifica della distribuzione degli impianti in particolare dell'adduzione gas. Regolarizzabile con CILA in sanatoria se si vorrà mantenere lo stato di utilizzo attuale in quanto risulta modificata nella distribuzione degli impianti in particolare dell'adduzione gas; oppure riportare nella situazione precedentemente autorizzata. Per quanto carente alla chiusura della DIA 386/2000 risulta carente della richiesta dell'agibilità pertanto dovranno essere prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti. 2) Relativamente al subalterno 1 del mappale 3260: è stata rilevata la realizzazione di un muro divisorio al piano terreno regolarizzabile con CILA in sanatoria. 3) Relativamente al subalterno 502 del mappale 2852: è stato rilevato un cambio di destinazione d'uso ma allo stato attuale la pratica edilizia precedentemente presentata, cambio di destinazione d'uso, risulta decaduta SCIA 104/2018) in quanto non è stata mai integrata con le richieste poste dalla procedura edilizia nota del Comune di Somma Lombardo prot. 030699/GB/jf del giorno 04.11.2019. Nel caso si voglia trasformarla in abitazione necessita di ripresentazione della pratica edilizia con conseguente monetizzazione di tutti gli oneri previa verifica di compatibilità urbanistica. Costi esposti al netto di IVA, cassa e oneri di presentazione (diritti di segreteria, bolli acc.)

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Relativamente al subalterno 501 del mappale 2852: va ripresentata la scheda con la destinazione d'uso 2) Relativamente al subalterno 1 del mappale 3260: è stata rilevata la realizzazione di un muro divisorio al piano terreno regolarizzabile con variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni 3) Relativamente al subalterno 502 del mappale 2852: è stata rilevata la realizzazione di pareti divisorie differenti dallo sto iniziale regolarizzabili con variazione catastale DOCFA. (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Mappale 2852 sub. 501 : €500,00
- Mappale 3260 sub. 1: €500,00
- Mappale 3260 sub. 502: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MEDAGLIE D'ORO 12, FRAZIONE MEZZANA -  
SOMMA LOMBARDO

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **3.324,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502). In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno via Medaglie d'Oro n.12, ha un'altezza interna di 4 mt - media. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2852-3172 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria D/1, rendita 17.001,00 Euro, indirizzo catastale: via Medaglie d'Oro,12, piano: T-1, intestato a **[REDACTED]** derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord: mapp.li 3486-3260 a est mapp.4549; a sud via Ospedale; a est via Medaglie d'Oro
- foglio 9 particella 4550 (catasto terreni), sezione urbana ME, qualità/classe sem.arboreo, superficie 114, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: via Ospedale, piano: T, intestato a **[REDACTED]** derivante da Atto di Compravendita  
Coerenze: A nord mapp.3260; a est mapp.4549; a sud via Ospedale e ovest mapp. 3172-2852
- foglio 9 particella 41 (catasto terreni), sezione urbana ME, qualità/classe se. arboreo, superficie 60, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,37 €, piano: T, intestato a **[REDACTED]** derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord mapp.3172; a est mapp. 2852; a sud via Ospedale a ovest via Medaglie d'Oro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ospedale

al di sopra della media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 1km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale era adibito per attività di produzione deposito e vendita mobili in legno. Sono presenti locali ad uso uffici, servizi, spogliatoi, ricevimento merci, tettoia ed ulteriori locali accessori fra cui la centrale termica, una cabina elettrica e locali tecnici vari. Il fabbricato composta da due piani fuori terra servite da scala montacarichi (non funzionante) risulta ben mantenuto. Il capannone si presenta con grossi spazi aperti grazie alla maglia strutturale ben suddivisa. Al piano primo risulta materiale in prevalenza vernici e solventi da smaltire (area forno di verniciatura) oltre a materiale di varia natura presente all'interno dell'opificio. L'area è interamente recintata e dotata di cancello carraio e doppio cancelletto pedonale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,00. Una piccola porzione del fabbricato è soggetta a locazione con contratto registrato. Gli impianti risultano indipendenti dalle unità di abitazione e ufficio. Della parte impiantistica il CTU non ha avuto riscontro di relativa conformità.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone Industriale piano terreno	1.809,50	x	100 %	=	1.809,50
Capannone industriale - piano primo	1.438,25	x	100 %	=	1.438,25
Tettoia	124,00	x	30 %	=	37,20
Area di pertinenza	391,50	x	10 %	=	39,15
<b>Totale:</b>	<b>3.763,25</b>				<b>3.324,10</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.324,10 x 280,00 = **930.748,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stima per smaltimento vernici presenti nell'area di verniciatura	-25.000,00
stima per smaltimento materiale vario	-15.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 890.748,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 890.748,00**

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MEDAGLIE D'ORO 12, FRAZIONE MEZZANA -  
SOMMA LOMBARDO

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**capannone industriale** a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **383,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio(sub.502). In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carroia e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,00 mt - media. Identificazione catastale:





- foglio 6 particella 3260 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria D/1, rendita 1.456,41 Euro, indirizzo catastale: Via Medagle d'Oro n.12, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord mapp.348; a est 3425; a sud 4550 -4549 a ovest 3260

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale era adibito per attività di produzione deposito e vendita mobili in legno. Sono presenti locali ad uso uffici, servizi, spogliatoi, ricevimento merci, tettoia ed ulteriori locali accessori fra cui la centrale termica, una cabina elettrica e locali tecnici vari. Il fabbricato composta da due piani fuori terra servite da scala montacarichi (non funzionante) risulta ben mantenuto. Il capannone si presenta con grossi spazi aperti grazie alla maglia strutturale ben suddivisa. La porzione di immobile annessa all'unità principale risulta utilizzata ad uso officina. Il CTU non è riuscito ad effettuare accesso in quanto presente materiale che non permetteva il passaggio. In concomitanza dell'officina si trova uno spazio aperto con silos. Questo spazio è stato chiuso con tettoie e la stessa dovrà essere rimossa. Gli impianti risultano indipendenti dalle unità di abitazione e ufficio. Della parte impiantistica il CTU non ha avuto riscontro di relativa conformità.



Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone Industriale - piano terreno	191,75	x	100 %	=	191,75
Capannone Industriale - piano primo	191,75	x	100 %	=	191,75
<b>Totale:</b>	<b>383,50</b>				<b>383,50</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 383,50 x 280,00 = **107.380,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.380,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.380,00**

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MEDAGLIE D'ORO 12, FRAZIONE MEZZANA -  
SOMMA LOMBARDO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastamente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la



pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502).. In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 mt .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2852-3172 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Medagle d'Oro n.12, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: A nord sub.502; a est - sud e ovest affaccio su area comune di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Appartamento in Somma Lombardo via Medaglie d'Oro civico 12, quartiere Mezzana Superiore. Unità posta al piano terreno e primo con ingresso indipendente da cortile comune, ricavato da porzione della preesistente palazzina ad uso uffici del complesso immobiliare che costituisce il lotto 1. L'unità (soggetta a contratto di locazione registrato) è composta da ampio ingresso posto al piano terreno (attualmente utilizzata come cucina), al piano primo cucina (attualmente utilizzata come camera), disimpegno, bagno ed altre due camere. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in alluminio scala in muratura con parapetto in ferro non a norma. L'unità è dotata di impianto idrotermosanitario e riscaldamento centralizzato con il subalterno 502, mentre la parte elettrica indipendente.

Gli impianti risultano essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 700,00 = **59.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.500,00**

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MEDAGLIE D'ORO 12, FRAZIONE MEZZANA -  
SOMMA LOMBARDO

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO D

**ufficio** a SOMMA LOMBARDO via Medaglie d'Oro 12, frazione Mezzana - Somma Lombardo, della superficie commerciale di **287,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX



s.n.c.)

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un fabbricato (opificio) su due livelli fuori terra, due unità catastalmente ad uso abitazione di cui una non essendo stata chiusa correttamente la pratica edilizia attualmente risulta ad uso ufficio (sub.502). In un secondo momento si potranno sanare le opere interne realizzate ed eventualmente trasformarlo in abitazione previa concertazione con ufficio tecnico comunale. Infine sono annesse due aree scoperte. Al lotto si accede direttamente da cancello carraio e pedonale posto lungo la via Medaglie d'Oro civico12.

L'unità immobiliare con destinazione mista opificio, abitazione ed ufficio è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,90 mt .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2852-3172 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: Via Medagle d'Oro n.12, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di compravendita

Coerenze: A nord sub.502; a est - sud e ovest affaccio su area comune di proprietà.

Allo attuale catastalmente risulta abitazione in virtù della SCIA 104/2018 che formalmente non è stata conclusa correttamente pertanto risulta decaduta. Necessita fare una nuova pratica edilizia per sistemazione divisorii interni (SCIA in sanatoria) e modifica della scheda catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2019.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Unità al piano primo completa di locali accessori posti ai piani terra ed interrato. Ingresso indipendente da area comune al lotto, ricavato da porzione della preesistente palazzina ad uso uffici del complesso immobiliare che costituisce il lotto 1. L'immobile situato al piano primo (soggetta a contratto di locazione registrato) attualmente utilizzata come abitazione è composta da ampio soggiorno con cucina, camera da letto con ampia cabina armadio, bagno/lavanderia, bagno padronale. Al piano terreno sono presenti ingresso e quattro locali oltre a bagno e disimpegni. Al piano interrato presenti un ampio locale adibito a centrale termica ed altri due locali ad uso sgombero. L'accesso avviene attraverso una scala con rivestimento in granito, pavimenti e rivestimenti in ceramica con serramenti in alluminio e terminali impianto di riscaldamento in alluminio. La pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione non è stata conclusa con la richiesta di integrazione inviata dal Comune di Somma Lombardo, pertanto la stessa risulta decaduta. L'unità immobiliare allo stato attuale è con destinazione urbanistica ufficio. Necessita effettuare una pratica in sanatoria per le opere interne realizzate difformi dallo stato iniziale precedentemente autorizzato ed eventualmente verificare la possibilità di trasformarlo ad uso abitazione qualora si rendesse necessario. Attualmente l'unità immobiliare se pur utilizzata come abitazione civile risulta urbanisticamente un ufficio. L'unità è dotata di impianto idrotermo- sanitario e riscaldamento centralizzato con il subalterno 502, mentre la parte elettrica indipendente.

Gli impianti risultano essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali Ufficio (attualmente uso abitazione)	247,00	x	100 %	=	247,00
Locali accessori - piano interrato	123,50	x	33 %	=	40,76
<b>Totale:</b>	<b>370,50</b>				<b>287,76</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale





rilevato secondo parametri prestabiliti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 287,76 x 700,00 = 201.428,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 201.428,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 201.428,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

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: Gallarate - Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021

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	capannone industriale	3.324,10	0,00	890.748,00	890.748,00
	capannone				



B	industriale	383,50	0,00	107.380,00	107.380,00
C	appartamento	85,00	0,00	59.500,00	59.500,00
D	ufficio	287,76	0,00	201.428,50	201.428,50
				<b>1.259.056,50 €</b>	<b>1.259.056,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per conformazione del lotto e disponibilità di posti auto richiesti dalla normativa vigente la proprietà risulta difficilmente divisibile. Inoltre, gli impianti elettrico e idro-termo-sanitario risultano comune per i capannoni. Le altre unità risultano autonome ma per disponibilità dell'area risultano parte unica del lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.154,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.245.902,50**

**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: **€ 1.245.902,50**

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: **€ 1.245.902,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282-  
2019/2019

## LOTTO 2

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

**A capannone artigianale** a SOMMA LOMBARDO Via Vecchia Salmorina snc, della superficie commerciale di **383,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un capannone di piccole dimensioni con ufficio annesso di un livello fuori terra. Il lotto in cui è inserito il fabbricato risulta edificabile con volumetria residua aresidenza. Al lotto si accede dal mapp.le 16665 attraverso servitù di passo a favore del mapp.le 4464 di larghezza mt. 4,00 lungo il lato nord adiacente al mapp. 4709 con diritto ad installare condutture sotterranee per adduzione di servizi urbani.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

La proprietà conferma alCTU l'allacciamento di tutte le urbanizzazioni primaria, lo stesso non ha potuto riscontrare la veridicità di quanto dichiarato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4464 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/3, classe 5, consistenza 283 mq, rendita 467,70 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Salmorina snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di costituzione società  
Coerenze: da nord mapp. 4726; a est mapp.li 4462 e 4463 e 16665; a sud mapp. 12722; a ovest 12057.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>383,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.996,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.996,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.996,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2022</b>

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





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma occupato da mezzi ed accessori dell'esecutato. Il comparto di cui è formato il presente lotto è costituito da capannone di recente formazione con ufficio con destinazione a laboratorio artigianale delimitato da terreno di pertinenza.

Come si desume dall'atto di costituzione di società in nome collettivo redatto in data 15/10/1986 da notaio Dr. Egidio Luoni in Gallarate ai n.ri 132490/7278 trascritto in Conservatoria Milano 2 in data 30/10/1986 n.ri 50220/69886 risulta riportato nelle coerenze l'accesso e scarico al lotto mapp.4464 avviende dalla strada posta a est individuata con mapp.le 16665 (attualmente non realizzata); alla data del sopralluogo si segnala presenza di cancello carraio posto a sud da strada posta su mapp.le 12722 ma il CTU non ha avuto riscontro in merito a eventuali servitù di passo o autorizzazioni alla formazione del cancello.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/01/2020 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9183, trascritta il 05/05/2020 a Conservatoria dei registri Immobiliari -Milano 2 ai nn. 42804/26309, a favore di Unione di Banche Italiane s.p.a.con sede in Bergamo - C.F. 03053920165, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il territorio di Somma Lombardo è inserito all'interno del vincolo Parco del Ticino.





- CILA - Ripristino luoghi autorizzati: €.2.000,00
- Demolizione e smaltimento tettoia: €.16.000,00
- Richiesta di Agibilità.: €.654,00

L'opera va completamente rimossa e smaltita. Costi esposti al netto di IVA, cassa e oneri di presentazione (diritti di segreteria, bolli acc.)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta ..

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare non contempla l'ampliamento realizzato in assenza di titoli abilitativi e non sanabile. Pertanto risulta conforme alla costruzione autorizzata.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA VECCHIA SALMORINA SNC

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a SOMMA LOMBARDO Via Vecchia Salmorina snc, della superficie commerciale di **383,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un capannone di piccole dimensioni con ufficio annesso di un livello fuori terra. Il lotto in cui è inserito il fabbricato risulta edificabile con volumetria residua aresidenza. Al lotto si accede dal mapp.le 16665 attraverso servitù di passo a favore del mapp.le 4464 di larghezza mt. 4,00 lungo il lato nord adiacente al mapp. 4709 con diritto ad installare condutture sotterranee per adduzione di servizi urbani.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

La proprietà conferma alCTU l'allacciamento di tutte le urbanizzazioni primaria, lo stesso non ha potuto riscontrare la veridicità di quanto dichiarato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4464 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/3, classe 5, consistenza 283 mq, rendita 467,70 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Salmorina snc, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Atto di costituzione società Coerenze: da nord mapp. 4726; a est mapp.li 4462 e 4463 e16665; a sud mapp.12722; a ovest 12057.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA





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

## SERVIZI

ospedale

nella media 

centro commerciale

nella media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km

al di sopra della  
media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio artigianale, attualmente adibito a deposito attrezzi agricoli dell'esecutato. Realizzato con struttura ed elementi di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso. Sono presenti locali ad uso ufficio, e servizio igienico. Il capannone e l'area ufficio risultano ben mantenuti. L'area è interamente recintata e dotata di cancello carraio. Si precisa che l'area di pertinenza consente, nei limiti stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, la realizzazione di ulteriore superficie edificabile residenziale. Alla data del sopralluogo si segnala presenza di cancello carraio posto a sud da strada posta su mapp.le 12722 ma il CTU non ha avuto riscontro in merito a eventuali servitù di passo o autorizzazioni alla formazione del cancello. La tettoia costruita in aderenza tra fabbricato e confine di proprietà risulta abusiva e non regolarizzabile pertanto dovrà essere rimossa.

Gli impianti risultano essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio Artigianale	250,00	x	100 %	=	250,00
Uffici	33,00	x	100 %	=	33,00
Area di pertinenza con capacità edificatoria (da calcoli determinati con superficie catastale)	400,00	x	25 %	=	100,00
<b>Totale:</b>	<b>683,00</b>				<b>383,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 383,00 x 550,00 = **210.650,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 210.650,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 210.650,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

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: Gallarate - Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021

## 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	capannone artigianale	383,00	0,00	210.650,00	210.650,00
				<b>210.650,00 €</b>	<b>210.650,00 €</b>

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per conformazione del lotto lo stesso potrebbe essere divisibile in quanto il terreno ove è posto il laboratorio artigianale risulterebbe capiente di volumetria residua edificabile circa mq.399,00 di slp al netto del volume già edificato. Per fare questo servirebbe un frazionamento del lotto. Il CTU valutata la situazione di accesso e le operazioni tecniche per addivenire allarealizzazione del lotto unico sconsiglia di effettuarlo in questa fase.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.654,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 191.996,00**

#### 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: **€ 191.996,00**

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: **€ 191.996,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282-  
2019/2019

## LOTTO 3

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

**A** villa singola a SOMMA LOMBARDO Via Vecchia Salmorina 61, della superficie commerciale di **449,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da villa unifamiliare con un ivello fuori terra oltre che box auto al piano seminterrato. Il lotto in cui è inserita l'unità residenziale risulta edificabile con volumetria residua. Al lotto si accede attraverso cancello carraio e pedonale da via Salmorina civico 61. Risulta attiva una servitù dal mapp.le 16665 attraverso servitù di passo a favore del mapp.le 4464 di larghezza mt. 4,00 lungo il lato nord adiacente al mapp. 4709 con diritto ad installare condutture sotterranee per adduzione di servizi urbani.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16665 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/7, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Salmorina, 61, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] derivante da Scrittura Privata - compravendita  
Coerenze: da nord mapp.li 4709-4463; a est strada via vecchia salmorina; a sud mapp. 12724; a ovest mapp.li 12722-4464
- foglio 9 particella 14406 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: via Salmorina, snc, piano: S1, intestato [REDACTED] derivante da Scrittura Privata - compravendita  
Coerenze: Da nord: area comune su mapp.16665; est e sud sub.1; a ovest nuova autorimessa non censita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>449,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 528.214,00</b>



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 528.214,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 528.214,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED]. Il comparto di cui è formato il presente lotto è costituito da villa unifamiliare delimitato da terreno di pertinenza.

Risulta costituita servitù di passo sul mapp.le 16665 a favore del mapp.le 4464 di larghezza mt. 4,00 lungo il lato nord adiacente al mapp. 4709 con diritto ad installare condutture sotterranee per adduzione di servizi urbani.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il sig. [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/01/2020 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9183, trascritta il 05/05/2020 a Milano 2 ai nn. 42804/26309, a favore di Unione Banche Italiane S.p.A. con sede in Bergamo, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo cautelare - derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Busto Arsizio.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

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:

Il territorio di Somma Lombardo è inserito all'interno del vincolo Parco del Ticino.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Scrittura Privata (dal 22/07/1982), con atto stipulato il 22/07/1982 a firma di Notaio Dr. Sergio Fantasia in Somma Lombardo ai nn. 97342 di repertorio, registrato il 29/07/1982 a Ufficio del registro di Gallarate ai nn. 2229

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Scrittura Privata (dal 22/07/1982), con atto stipulato il 22/07/1982 a firma di Notaio Dr. Sergio Fantasia in Somma Lombardo ai nn. 97342 di repertorio, registrato il 29/07/1982 a Ufficio del registro di Gallarate ai nn. 2229

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E.63/1982** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 13/01/1983 con il n. 4620 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si annota che a seguito delle opere realizzate non sono stati rinvenuti richiesta e certificato di agibilità.

D.I.A. N. **P.E. 68/1995**, intestata a [REDACTED] per lavori di Cambio di destinazione d'uso da cantina/taverna a sala giochi, presentata il 15/06/1995 con il n. 15506 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si annota che a seguito delle opere realizzate non sono stati rinvenuti richiesta e certificato di agibilità.

Concessione Edilizia N. **P.E. 116/1997**, intestata a [REDACTED] per lavori di Formazione autorimessa e cantina, rilasciata il 28/09/1998 con il n. 26083 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si annota che a seguito delle opere realizzate non sono stati rinvenuti richiesta e certificato di agibilità.

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 47/1998**, intestata a [REDACTED] per lavori di Posa recinzione e cancello, presentata il 20/07/1998, rilasciata il 12/09/1998 con il n. 18450 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il tutto dovrà essere concertato attentamente con l'ufficio tecnico comunale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: accertate difformità di piccola entità riguardanti opere interne, regolarizzabili con pratica edilizia di CILA in sanatoria. Inoltre, è stata verificato che l'autorimessa interrata esterna al perimetro della villa, ha sagoma/dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, è stata eliminata la parete del cavedio dichiarata nella concessione edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di richiesta di agibilità, Scia in sanatoria per opere interne e regolarizzazione della snr aggiunta nel box.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria - spese tecniche: €5.000,00
- Richiesta di Agibilità.: €654,00
- SCIA in Sanatoria -oblazione per opere interne: €1.032,00
- SCIA in Sanatoria - oblazione oneri ampliamento (stima): €2.000,00

Costi esposti al netto di IVA, cassa e oneri di presentazione (diritti di segreteria, bolli acc.)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e aggiornamento schede con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Dagli accertamenti documentali effettuati, l'autorimessa realizzata nel 1997 non risulta catastalmente censita, pertanto occorre provvedere ad inserimento in mappa del nuovo fabbricato interrato con tipo mappale di aggiornamento, ed alla redazione di denuncia di nuova costruzione con procedura DOCFA. Occorre inoltre effettuare variazione catastale per l'abitazione in quanto è stata modificata la distribuzione interna dei locali.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA VECCHIA SALMORINA 61

**VILLA SINGOLA**



## DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SOMMA LOMBARDO Via Vecchia Salmorina 61, della superficie commerciale di **449,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da villa unifamiliare con un ivello fuori terra oltre che box auto al piano seminterrato. Il lotto in cui è inserita l'unità residenziale risulta edificabile con volumetria residua. Al lotto si accede attraverso cancello carraio e pedonale da via Salmorina civico 61. Risulta attiva una servitù dal mapp.le 16665 attraverso servitù di passo a favore del mapp.le 4464 di larghezza mt. 4,00 lungo il lato nord adiacente al mapp. 4709 con diritto ad installare condutture sotterranee per adduzione di servizi urbani.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16665 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/7, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia Salmorina, 61, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] derivante da Scrittura Privata - compravendita  
Coerenze: da nord mapp.li 4709-4463; a est strada via vecchia salmorina; a sud mapp. 12724; a ovest mapp.li 12722-4464
- foglio 9 particella 14406 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: via Salmorina, snc, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Scrittura Privata - compravendita  
Coerenze: Da nord: area comune su mapp.16665; est e sud sub.1; a ovest nuova autorimessa non censita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

ospedale

nella media 

centro commerciale

nella media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da villa unifamiliare posta su due livelli oltre box auto coperti (di cui uno risulta non catastalmente censito). Di pertinenza risulta una grande area verde con volumetria residua, il tutto risulta ben mantenuto. L'unità a destinazione residenziale è stata edificata a partire dalla metà degli anni ottanta. La zona risulta inserita in un contesto residenziale di villette non lontano dal centro di Somma Lombardo. A breve distanza risulta presente la stazione ferroviaria.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento realizzate in muratura rivestite parte in geopietra e parte con intonaco civile tintecciato colore bianco. Copertura a falde con finitura in cotto. Serramenti in legno con gelosie esterne. Pavimentazioni interne all'abitazione al piano terra ha pavimentazioni in parquet e ceramica per rivestimenti. Al piano interrato pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'abitazione posta su due livelli risulta essere così suddivisa: al piano terra si trovano, ampio ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno con zona pranzo, tre camere da letto, doppio bagno. Al piano interrato, ampio locale a destinazione sala giochi, con angolo cottura e zona pranzo, servizio igienico, due ripostigli e lavanderia. Annessi balconi e pavimentazione esterna con pavimentazione in cotto.

Attigui al piano interrato si trovano due ampi box auto.

Le finiture interne dei locali risultano di buona qualità e risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Presenti anche arredi su misura e camino rivestito interamente in travertino. Le porte interne risultano in legno, il portoncino di ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico risulta essere a norma anche se non ho avuto riscontro di relativa conformità. L'impianto di riscaldamento termoautonomo ha caldaia con produzione di acs con alimentazione a gas-metano e terminali in alluminio. Il CTU non ha avuto riscontro delle conformità.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	175,00	x	100 %	=	175,00
piano interrato	133,00	x	70 %	=	93,10
box doppio	45,00	x	60 %	=	27,00
box	34,00	x	60 %	=	20,40
Area edificabile (da calcoli determinati con superficie catastale)	670,00	x	20 %	=	134,00
<b>Totale:</b>	<b>1.057,00</b>				<b>449,50</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	449,50	x	1.200,00	=	<b>539.400,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 539.400,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 539.400,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

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: Gallarate - Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021

## 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	villa singola	449,50	0,00	539.400,00	539.400,00
				<b>539.400,00 €</b>	<b>539.400,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per conformazione del lotto lo stesso potrebbe essere divisibile in quanto il terreno ove è posta la villa unifamiliare risulterebbe divisibile. Il terreno pertinenziale alla villa unifamiliare risulta capiente di volumetria residua edificabile circa mq 670 (verificati sulla superficie catastale) di slp al netto del volume già edificato. Per fare questo servirebbe un frazionamento catastale del lotto.

Il CTU valutata la situazione di accesso e le operazioni tecniche per addivenire alla divisione del lotto unico sconsiglia di effettuarlo in questa fase.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.186,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 528.214,00**

#### 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: **€ 528.214,00**

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: **€ 528.214,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282-  
2019/2019

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Vecchia Salmorina 49, della superficie commerciale di **194,29** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/2 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da fabbricato unifamiliare in linea con due livelli fuori terra oltre a piano interrato attualmente chiuso. Il fabbricato risulta suddiviso in due unità distinte per proprietà e ingressi. Il terreno di pertinenza risulta delimitato come da scheda catastale allegata. Compete al lotto box auto al piano terreno attualmente utilizzato come deposito. Al lotto si accede direttamente da via Salmorina civico 49 da un cancelletto. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14406 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia Salmorina 49, piano: T, intestato a [redacted]  
Coerenze: Da nord mapp.12725; a est mapp.4457; a sud altra unità immobiliare; a ovest via Vecchia Salmorina  
In data 13.05.2020 è stata effettuata dall'agenzia delle entrate di Varese variazione dell'identificativo catastale prot.n.VA0042615 sostituendo al precedente mapp.4465 il mapp.14406.
- foglio 9 particella 14406 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia Salmorina 49, piano: T-1, intestato a [redacted]  
Coerenze: Da nord mapp.12725; a est mapp.4457; a sud altra unità immobiliare; a ovest via Vecchia Salmorina  
In data 13.05.2020 è stata effettuata dall'agenzia delle entrate di Varese variazione dell'identificativo catastale prot.n.VA0042615 sostituendo al precedente mapp.4465 il mapp.14406.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>194,29 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.947,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 76.947,80</b>



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 76.947,80

Data della valutazione: 18/11/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da familiare dell'esecutata senza alcun titolo. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] (mamma dell'esecutata) dell'esecutata in qualità di usufruttuaria come riportato nell'atto notarile del 28/12/1994 del notaio Sergio Fantasia in Somma Lombardo ai n.ri 158040/14929. Il sig. [REDACTED] (altro usufruttuario) risulta deceduto in data 02/09/2022.

Il comparto di cui è formato il presente lotto è costituito da porzione di fabbricato delimitato da terreno di pertinenza, oltre un box attualmente utilizzato come deposito.

In data 13.05.2020 è stata effettuata dall'agenzia delle entrate di Varese variazione dell'identificativo catastale prot.n.VA0042615 sostituendo al precedente mapp.4465 il mapp.14406.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il sig. [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/01/2020 a Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9183, trascritta il 05/05/2020 a Milano 2 ai nn. 442804/26309, a favore di Unione Banche italiane s.p.a. con sede in Bergamo, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo cautelare - derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Busto Arsizio

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:

Il territorio di Somma Lombardo è inserito all'interno del vincolo Parco del Ticino.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 22/09/2021 è deceduto il sig. [REDACTED] titolare della società [REDACTED]

In data 02/09/2022 è deceduto il [REDACTED] detentore dell'usufrutto. A seguito del decesso occorre provvedere a volta per riunione di usufrutto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Scrittura Privata (dal 22/07/1982), con atto stipulato il 22/07/1982 a firma di Notaio Dr. Sergio Fantasia in Somma Lombardo ai nn. 97342 di repertorio, registrato il 29/07/1982 a Ufficio del registro di Gallarate ai nn. 2229. NUDA PROPRIETA'

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Scrittura Privata (dal 22/07/1982), con atto stipulato il 22/07/1982 a firma di Notaio Dr. Sergio Fantasia in Somma Lombardo ai nn. 97342 di repertorio, registrato il 29/07/1982 a Ufficio del registro di Gallarate ai nn. 2229.

Si segnala che in data 22 settembre 2021 è deceduto il [REDACTED] titolare della società [REDACTED] pertanto risulta aperta la successione. NUDA PROPRIETA'.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni di cui al Lotto 4, costituiti da unità immobiliare ad uso abitativo e box auto oltre che area di perinenzaa risultano edificati ante 1967. Da elenchi informatizzati e registri cartacei presso lo sportello per l'edilizia privata il CTU non è riuscito a risalire a pratiche intestate agli esecutati o precedenti nominativi riportati negli atti. Anche attraverso gli identificativi catastali non sono emerse pratiche edilizie. Il CTU pertanto ha potuto riscontrare la conformità solamente attraverso le schede catastali reperite.

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU ha potuto riscontrare la conformità solamente attraverso le schede catastali reperite. Il tutto dovrà essere concertato attentamente con l'ufficio tecnico comunale.

Il CTU ha riscontrato che nel pignoramento registrato in data 07/01/2020 il titolo di proprietà delle unità immobiliari non è correttamente identificato in quanto nello stesso risulta piena proprietà anziché la nuda proprietà. Da atto di compravendita del notaio S. Fantasia redatto in data 28/12/1994 n.ri 158040/14929 risulta usufrutto a beneficio dei sig.ri [REDACTED] (deceduto in data 02.09.2022) e [REDACTED]

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto scheda catastale: accertate difformità di piccola entità riguardanti opere interne, quali realizzazione di bagno di servizio nel sotto scala a piano terreno, chiusura orizzontale all'ingresso dell'abitazione del vano scala di accesso al piano interrato, modifiche delle aperture del box esterno attualmente utilizzato come deposito; regolarizzabili con pratica edilizia di CILA in sanatoria. Costruzione di box esterno in lamiera su basamento di calcestruzzo abusivamente realizzato che dovrà essere rimosso. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 e s.i.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di richiesta di agibilità, Scia in sanatoria per opere interne e regolarizzazione della snr aggiunta nel box.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria - spese tecniche e oblazione: €2.500,00
- Richiesta di Agibilità.: €154,00
- Demolizione e smaltimento box in lamiera (abusivo): €1.500,00

Non si sono reperite pratiche edilizie delle unità immobiliari. Costi esposti al netto di IVA, cassa e oneri di presentazione (diritti di segreteria, bolli acc.)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e aggiornamento schede con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

In data 13.05.2020 è stata effettuata dall'agenzia delle entrate di Varese variazione dell'identificativo catastale prot.n,VA0042615 sostituendo al precedente mapp.4465 il mapp.14406.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA VECCHIA SALMORINA 49

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOMMA LOMBARDO Via Vecchia Salmorina 49, della superficie commerciale di **194,29** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da fabbricato unifamiliare in linea con due livelli fuori terra oltre a piano interrato attualmente chiuso. Il fabbricato risulta suddiviso in due unità distinte per proprietà e ingressi. Il terreno di pertinenza risulta delimitato come da scheda catastale allegata. Compete al lotto box auto al piano terreno attualmente utilizzato come deposito. Al lotto si



accede direttamente da via Salmorinia civico 49 da un cancelletto. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Somma Lombardo non distante dal centro cittadino e da tutti i servizi presenti. Nelle immediate vicinanze è situata la città di Gallarate.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14406 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia Salmorina 49, piano: T, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: Da nord mapp.12725; a est mapp.4457; a sud altra unità immobiliare; a ovest via Vecchia Salmorina  
 In data 13.05.2020 è stata effettuata dall'agenzia delle entrate di Varese variazione dell'identificativo catastale prot.n,VA0042615 sostituendo al precedente mapp.4465 il mapp.14406.
- foglio 9 particella 14406 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia Salmorina 49, piano: T-1, intestato a [REDACTED]  
 Coerenze: Da nord mapp.12725; a est mapp.4457; a sud altra unità immobiliare; a ovest via Vecchia Salmorina  
 In data 13.05.2020 è stata effettuata dall'agenzia delle entrate di Varese variazione dell'identificativo catastale prot.n,VA0042615 sostituendo al precedente mapp.4465 il mapp.14406.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare colpita da pignoramento è costituita da una unità immobiliare posta su due livelli fuori terra di un fabbricato in linea con annesse due unità abitative completamente separate. Di pertinenza risulta terreno delimitato come da scheda catastale. Sul lotto è presente un box auto modificato nelle aperture utilizzato come deposito e un altro box auto in lamiera non autorizzato e non presente sulle planimetrie catastali. Il CTU non ha riscontrato pratiche edilizie nell'accesso agli atti effettuato essendo fabbricato ante 1967. La conformità ha potuto accertarla solamente attraverso le schede catastali reperite. La zona risulta inserita in un contesto residenziale di villette non lontano dal centro di Somma Lombardo. A breve distanza risulta presente la stazione ferroviaria.

La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in muratura portante rivestite con intonaco civile tintecciato colore bianco. Copertura a falde con finitura in cotto. Serramenti in legno con gelosie esterne. Pavimentazioni interne e rivestimenti dell'abitazione in ceramica. Impianti di



riscaldamento autonomo con terminali in alluminio. Il CTU non ha avuto riscontro delle conformità.

L'abitazione posta su due livelli risulta essere così suddivisa: al piano terra si trovano, ingresso, cucina (eliminata parete tinello) e soggiorno abitabili, con bagno di servizio ricavato nel sottoscala (non autorizzato). L'ingresso è stata chiusa la scala che dava accesso al piano interrato (cantina). Al piano primo tre camere da letto, bagno posto sopra le scale. Nell'area di pertinenza (giardino) presente un piccolo box auto, allo stato attuale sono state modificate le aperture. Inoltre, su un basamento in cemento è stato posizionato un box auto in lamiera, lo stesso non risulta autorizzato. Necessita la rimozione per poter riportare lo stato dei luoghi come autorizzato.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	169,00	x	100 %	=	169,00
balcone	13,00	x	33 %	=	4,29
Box-Auto	25,00	x	50 %	=	12,50
Terreno dipertinenza	170,00	x	5 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>377,00</b>				<b>194,29</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 194,29 x 500,00 = **97.145,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.145,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.601,80**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale e classamento energetico, valore di mercato di immobili simili, Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, sarebbe meglio mettere in vendita le unità presenti in un unico lotto.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonchè sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

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: Gallarate - Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2021, ed inoltre: Tabelle OMI

### 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	194,29	0,00	97.145,00	81.601,80
				<b>97.145,00 €</b>	<b>81.601,80 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità non risultano divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.654,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.947,80**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**





<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 76.947,80</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 76.947,80</b>

data 18/11/2022

il tecnico incaricato  
DAVIDE TORTORELLI

