



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

299/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2021 SRL E PER ESSA DOVALUE SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA M.E. BALLARINI

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2024

creata con Tribù Office 6
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mara Poli

CF: PLOMRA64T43L682Y
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18
telefono: 00390331259052
fax: 0331259052
email: mara.poli@libero.it
PEC: mara.poli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
299/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 65, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **303,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Edificio unico, una villa storica che da decenni versa in uno stato di completo abbandono. I locali sono grandi, distribuiti su due piani con un grande atrio centrale e gli ambienti di servizio al piano terra e le camere e ambienti di poco più piccoli, al primo piano raggiungibili tramite comoda e ampia scala interna. Ad eccezione della sua impostazione edilizia e di alcune parti sul prospetto frontale e posteriore, nulla rimane delle finiture originarie e necessita di un intervento completo di restauro sia strutturale che impiantistico che delle finiture. Un'aggiornamento catastale, eseguito in epoca recente, ha suddiviso la villa in due unità in modo tale che presenti la divisione in due appartamenti distinti e fruibili separatamente, uno al piano terra e uno al piano superiore. E' per questo che la scrivente ha definito l'immobile *villa bifamiliare*. In ogni caso al piano terra ci sono 4 locali di circa 16 mq cadauno e un grande atrio. Al piano superiore ci sono 5 locali di circa 16 mq e due più piccoli, uno adibito a bagno e uno ripostiglio. Vi è poi una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile da una scala interna posta nel vano scala principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,-1,1, ha un'altezza interna di h. 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 9265 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI 65, piano: 1, intestato a [redacted]
Coerenze: TERRENO DI PROPRIETA' SU QUATTRO LATI
il sub 502 deriva da variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni n. 17478 del 6/07/2017 ex sub 6
- foglio 4 particella 9265 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI 65, piano: s.l, T, intestato a [redacted]
Coerenze: GIARDINO DI PROPRIETA' SU QUATTRO LATI
il sub 501 deriva da variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni n. 17478 del 6/07/2017 ex sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	303,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



pignoramento, stipulata il 22/08/2023 a firma di TRIBUNALE DI PADOVA ai nn. REP 4464 di repertorio, registrata il 04/10/2023 ai nn. 92049, a favore di BCC NPLS 2021 SRL , contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

VINCOLO STORICO PER EDIFICI IN CLASSE T2

•Secondo le indicazioni del PRG questo edificio è indicato come T2. La definizione che viene data è la seguente: *Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che si connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale dei nuclei storici.*

Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/05/2012), con atto stipulato il 21/05/2012 a firma di NOTAIO CARACCILO MARIO ai nn. REP 40352 di repertorio, registrato il 01/06/2012 a PADOVA ai nn. 7780, trascritto il 12/07/2012 ai nn. 14348.1/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/07/2002 fino al 21/05/2012), con atto stipulato il 23/07/2002 a firma di PUBBLICO UFFICIALE NICOLINI MANTOVA ai nn. REP 65807 di repertorio, registrato il 26/07/2002 a MANTOVA ai nn. N 3359, trascritto il 18/11/2005 ai nn. 14062.1/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante una ricerca approfondita presso l'Ufficio Tecnico comunale, non sono emerse pratiche inerenti l'edificio in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona B2 tessuto urbano consolidato insediamenti residenziali intensivi. L'edificio in oggetto è classificato T2 esterno al centro storico e pertanto è soggetto a modalità di intervento definite dalle relative norme tecniche di attuazione: interventi mirati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari (vedi allegato Norme Tecniche di attuazione)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PGT , piano regolatore)

L'immobile risulta **conforme**..

Negli archivi comunali non è stata rinvenuta nessuna pratica relativa all'immobile in oggetto. Si desume che la sua conformazione, poichè costruito prima degli anni '50 sicuramente, sia da considerarsi in regola

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

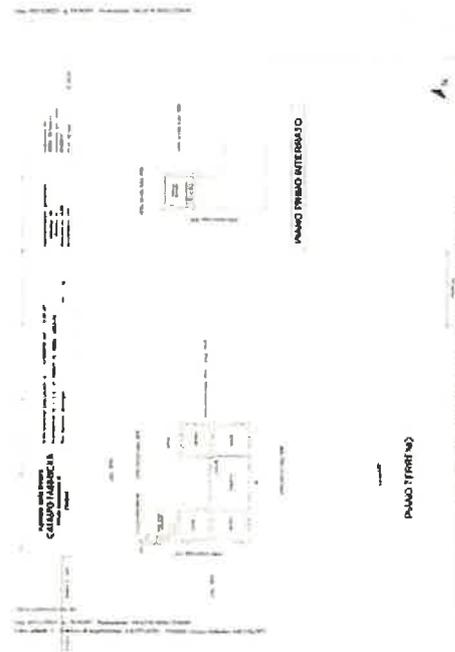
L'immobile risulta **conforme**..

Le planimetrie catastali sono state aggiornate nel 2017, la scrivente in seguito a sopralluogo ha notato la mancanza di una porta che collega il locale denominato soggiorno con il locale denominato camera al piano terra e di una portafinestra al primo piano, nel locale centrale. Poichè sono minimi dettagli, la scrivente non ritiene di dover provvedere all'aggiornamento della scheda relativa, visto anche lo stato in cui versa la struttura, su cui si dovrà intervenire intensamente.





piantina catastale piano



piantina catastale piano terra/cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 65, QUARTIERE CENTRO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SOMMA LOMBARDO VIA MAZZINI 65, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **303,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio unico, una villa storica che da decenni versa in uno stato di completo abbandono. I locali sono grandi, distribuiti su due piani con un grande atrio centrale e gli ambienti di servizio al piano terra e le camere e ambienti di poco più piccoli, al primo piano raggiungibili tramite comoda e ampia scala interna. Ad eccezione della sua impostazione edilizia e di alcune parti sul prospetto frontale e posteriore, nulla rimane delle finiture originarie e necessita di un intervento completo di restauro sia strutturale che impiantistico che delle finiture. Un'aggiornamento catastale, eseguito in epoca recente, ha suddiviso la villa in due unità in modo tale che presenti la divisione in due appartamenti distinti e fruibili separatamente, uno al piano terra e uno al piano superiore. E' per questo che la scrivente ha definito l'immobile *villa bifamiliare*. In ogni caso al piano terra ci sono 4 locali di circa 16 mq cadauno e un grande atrio. Al piano superiore ci sono 5 locali di circa 16 mq e due più piccoli, uno adibito a bagno e uno ripostiglio. Vi è poi una piccola cantina al piano interrato,



raggiungibile da una scala interna posta nel vano scala principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,-1,1, ha un'altezza interna di h. 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 9265 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI 65, piano: 1, intestato 

Coerenze: TERRENO DI PROPRIETA' SU QUATTRO LATI

il sub 502 deriva da variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni n. 17478 del 6/07/2017 ex sub 6

- foglio 4 particella 9265 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI 65, piano: s1, T, intestato 

Coerenze: GIARDINO DI PROPRIETA' SU QUATTRO LATI

il sub 501 deriva da variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni n. 17478 del 6/07/2017 ex sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



prospetto laterale e vista parziale del fronte



prospetto posteriore





particolare del portico/balconcino sul retro



stato di fatto al piano terra





grande atrio al piano terra



ambiente al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VERGIATE, ARSAGO SEPRIO,). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BRUGHIERA E PARCO DEL TICINO, CASTELLO VISCONTI DI SAN VITO.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



scuola elementare	di via Sesto (200m/300m)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	di via Sesto della Rocca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	di via Sesto della Rocca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9 KM	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,6 KM	di via Sesto della Rocca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1.5 KM	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	di via Sesto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente procedura è una villa storica, probabilmente di inizio secolo scorso, che conserva nella struttura le sue caratteristiche costruttive - anche se con aggiunte e piccole modifiche realizzate in epoche successive - ma che da decenni versa in uno stato di completo abbandono. I locali sono grandi, distribuiti su due piani: ci sono un grande atrio centrale e gli ambienti di servizio, cucina, pranzo e soggiorno al piano terra e le camere e ambienti *più raccolti* al primo piano, raggiungibili da una ampia scala interna. La villa non ha subito alcun intervento di ristrutturazione e versa in uno stato che la rende non facilmente ispezionabile anche per la pericolosità della insicura tenuta strutturale: le pesanti crepe che si notano sul soffitto del primo piano evidenziano la possibilità del collasso di tale struttura. Ad eccezione della sua impostazione edilizia e di alcune parti sul prospetto frontale e posteriore, poco rimane delle finiture originarie (al piano superiore è da evidenziare la presenza di pavimenti in cotto lombardo) e necessita di un intervento completo di restauro sia strutturale che impiantistico che delle finiture. Alcune modifiche eseguite nel corso degli anni hanno portato anche al piano superiore il locale cucina. Per questo motivo, l'aggiornamento catastale eseguito in epoca recente ha suddiviso la villa in due unità, due appartamenti distinti e fruibili separatamente, uno al piano terra e uno al piano superiore. Ed è per questo che la scrivente ha definito l'immobile *villa bifamigliare*. in ogni caso al piano terra ci sono 4 locali di circa 16 mq cadauno e un grande atrio centrale con caratteristici serramenti in ferro e vetro colorato sia sulla facciata principale che su quella posteriore. Con la scala interna in muratura, collocata in un vano ampio e luminoso, si accede al piano superiore dove ci sono 5 locali di circa 16 mq e due più piccoli, uno adibito a bagno e uno a ripostiglio. Al piano superiore quasi tutti i locali affacciano su balconi, che sono presenti nella facciata principale, mentre nella facciata interna, verso la corte c'è un ballatoio lungo tutto l'edificio.

Vi è poi una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile da una scala interna posta nel vano scala principale, di circa 20 mq. Sempre nel vano scala è presente un piccolo ambiente wc con lavabo.

Un tempo sicuramente più ampio, ora molto limitato, il giardino di proprietà circonda sui quattro lati l'edificio. L'accesso all'edificio dalla strada è posto lungo via Mazzini/ strada del Sempione.





prospetto frontale lungo il Sempione/ via Mazzini



corte interna, con ballatoio



corte interna

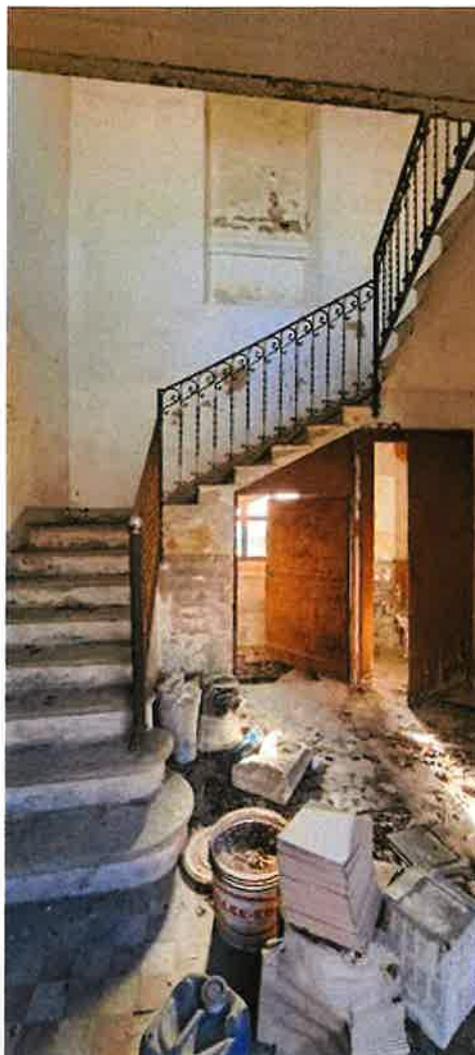


cantina piano interrato





locale wc nel vano scala



vano scala

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenza	282,63	x	100 %	=	282,63
cantina	21,50	x	50 %	=	10,75
balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi	10,00	x	10 %	=	1,00
portico	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	346,13				303,98





PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO TERRA E CANTINA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/07/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 396/2016

Descrizione: Villa singola sviluppata su due piani fuori terra e un piano interrato così composto: - al piano seminterrato: due camere, bagno, ripostiglio, locale caldaia e disimpegno; - al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, camera, ballatoio e scala a chiocciola interna (realizzata senza regolare Concessione Edilizia);- piano primo (sottotetto): sottopalco agibile con affaccio sul soggiorno, piccolo ripostiglio e ripostiglio/sottotetto. Fa parte della proprietà un parco di circa mq. 18.990 e l'area libera di pertinenza facente parte del mappale 12038 di mq. 2.220. Completa la proprietà una piscina prefabbricata fuori terra., 1

Indirizzo: Via Gaetano Donizzetti 27 Somma Lombardo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 432.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 967.626,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 720.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 341.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.900,00 pari a 1.289,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (10/01/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (10/01/2024)

Domanda: IMMOBILE RISTRUTTURATO

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la quantificazione del valore dell'immobile in oggetto, in presenza di una situazione anomala rispetto al normale mercato immobiliare, in assenza di immobili con simili caratteristiche nell'area circostante, è stato utilizzato un metodo basato sulla analisi ed il confronto tra i dati certi disponibili ovvero quelli degli Osservatori del Mercato Immobiliare, per zona semicentrale, Ville e villini con stato conservativo buono. Poichè si tratta di immobile che, se debitamente ristrutturato, avrà una particolare valenza, la scrivente ha ritenuto di applicare il valore di 2.000,00 euro/mq.

Al valore risultante viene deratta la percentuale dell'70 % poichè siamo in presenza di una struttura che non solo necessita di una intensa ristrutturazione, ma anche e soprattutto di interventi di risanamento conservativo e restauro per rispettare i suoi caratteri costitutivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 303,98 x 2.000,00 = **607.960,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
consolidamento, ristrutturazione completa con rispetto dei caratteri stilistici definiti storicamente	-425.572,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 182.388,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 182.388,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore più probabile dell'immobile in oggetto è stato stabilito tenendo conto della rilevazione dei prezzi degli immobili definiti dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Varese, comparandolo con vendite similari nella zona. Ovviamente valutando l'immobile finito e decurtando il valore occorrente per renderlo abitabile dallo

stato di fatto in cui si trova. Nella valutazione del complesso si è tenuto conto della sua collocazione, di come si potrebbe evolvere a ripristino avvenuto e di quanto possa essere il realizzo globale, per tagli e dimensione degli ambienti. Si è tenuto conto anche dello stato del mercato immobiliare a Somma Lombardo che, a dicembre 2023 ha visto un aumento del 3,95% delle compravendite rispetto al 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SOMMA LOMBARDO, agenzie: SOMMA LOMBARDO, GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare VARESE



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	303,98	0,00	182.388,00	182.388,00
				182.388,00 €	182.388,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 182.388,00**

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: **€ 182.388,00**

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: **€ 182.388,00**

data 27/01/2024

il tecnico incaricato
Mara Poli

