



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



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
71/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOMMA LOMBARDO via Lodovico Melzi 26, quartiere CENTRO , della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale in corte nel centro storico di Somma Lombardo, posto al piano terra, composto da ingresso/soggiorno, cucina aperta sul soggiorno, bagno e camera.

La struttura non presenta particolari criticità, è stato ristrutturato nel 1999 e le finiture sono buone. Purtroppo è ingombro di mobili, rifiuti e macerie ed è da molto tempo che non viene abitato.

Le dimensioni interne sono: soggiorno/cucina mq 17.50 bagno mq. 7,13 camera mq 8 più zona guardaroba di mq 5,09, idealmente divisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h 2.90/300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 8453 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA LODOVICO MELZI, 26 SOMMA LOMBARDO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:MAPP 431, MAPP 432, ALTA UNITA' ABITATIVA, CORTILE COMUNE, SCALA COMUNE
- foglio 10 particella 9609 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/2, classe 05, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: VIA LODOVICO MELZI 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: UNITA' ABITATIVA, CORTILE INTERNO, UNITA' ABITATIVA, VIA MELZI
Verificando quanto indicato nella scheda catastale, questi dati appartengono al passaggio di ingresso alla corte dalla strada, ecco perchè suddiviso in 14 proprietari.
- foglio 10 particella 9609 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria F/1, indirizzo catastale: via Melzi L. 26 , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 428,427,9608,12518
- foglio 10 particella 8453 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, indirizzo catastale: VIA L. MELZI 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 427, 428, 422,426,9608
- foglio 10 particella 427 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA L. MELZI 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 8453, 9608,428

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 20/06/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. REP 1854/8523 di repertorio, registrata il 21/06/2023 a MILANO 2 ai nn. RP14488 RG 85587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 50.903,12.

Importo capitale: 25.451,56

ipoteca **legale**, stipulata il 22/02/2007 a firma di PADANA RISCOSSIONI SPA ai nn. REP 100008/85 di repertorio, registrata il 09/03/2007 ai nn. RG 36032/RP 8466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR602/73MOD DAL D.LGS46/99.

Importo ipoteca: 35.980,84.

Importo capitale: 17.990,42

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/01/2006 a firma di TRIBUNALE DI GALLARATE , registrata il

09/02/2006 a MILANO 2 ai nn. 18997/4301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 105.000,00.

Importo capitale: 80.335,19.

La formalità è riferita solamente a ID CATASTALE : SEZ SO, FOGLIO 36 PART. 8453 SUB 502

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2005 a firma di NOTAIO OLIVA E. ai nn. REP 106342/10356 di repertorio, registrata il 20/12/2005 a MILANO 2 ai nn. RG 191379 RP 51991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 256.000,00.

Importo capitale: 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. UNEP REP 1280 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 ai nn. RP 23461/RG 32654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 04/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. UNEP REP 5292 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 ai nn. RP 112005 RG 160041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 05/11/2009 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 1905 di repertorio, trascritta il 17/11/2009 ai nn. RP96931 RG 154054, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di NOTAIO OLIVA E. ai nn. REP 106341/10355 di repertorio, trascritto il 20/12/2005 a MILANO 2 ai nn. 191378/97095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/07/1997 fino al 16/12/2005), con atto stipulato il 02/07/1997 a firma di NOTAIO M. LAINATI ai nn. REP 67339 di repertorio, trascritto il 11/07/1997 a MILANO 2 ai nn. 51219/37242

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **102/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DIVISIONE UNITA' ABITATIVE, presentata il 06/10/1998, rilasciata il 21/03/2000

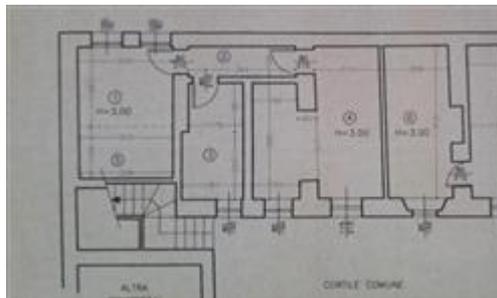
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona A1 Nuclei di antica formazione NAF. Norme tecniche di attuazione ed indici: tutti i valori dei parametri urbanistici sono uguali all'esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



PIANTINA STATO ATTUALE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PIANTINA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA LODOVICO MELZI 26, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO via Lodovico Melzi 26, quartiere CENTRO , della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Bilocale in corte nel centro storico di Somma Lombardo, posto al piano terra, composto da ingresso/soggiorno, cucina aperta sul soggiorno, bagno e camera.

La struttura non presenta particolari criticità, è stato ristrutturato nel 1999 e le finiture sono buone. Purtroppo è ingombro di mobili, rifiuti e macerie ed è da molto tempo che non viene abitato.

Le dimensioni interne sono: soggiorno/cucina mq 17,50 bagno mq. 7,13 camera mq 8 più zona guardaroba di mq 5,09, idealmente divisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di h 2.90/300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 8453 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4,

classe 4, consistenza 2 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA LODOVICO MELZI, 26 SOMMA LOMBARDO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:MAPP 431, MAPP 432, ALTA UNITA' ABITATIVA, CORTILE COMUNE, SCALA COMUNE

- foglio 10 particella 9609 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/2, classe 05, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: VIA LODOVICO MELZI 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: UNITA' ABITATIVA, CORTILE INTERNO, UNITA' ABITATIVA, VIA MELZI
Verificando quanto indicato nella scheda catastale, questi dati appartengono al passaggio di ingresso alla corte dalla strada, ecco perchè suddiviso in 14 proprietari.

- foglio 10 particella 9609 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria F/1, indirizzo catastale: via Melzi L. 26 , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 428,427,9608,12518
- foglio 10 particella 8453 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, indirizzo catastale: VIA L. MELZI 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 427, 428, 422,426,9608
- foglio 10 particella 427 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA L. MELZI 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPP 8453, 9608,428

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.



UNITA' ABITATIVA



EDIFICIO



INGRESSO ALLA CORTE



ACCESSO ALLA CORTE DA VIA MELZI L.



INGRESSO/SOGGIORNO



ARCO TRA CUCINA E SOGGIORNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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 scorrevole, 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
- campo da tennis
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio



ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in corte nel centro storico di Somma Lombardo. Dalla via Melzi si accede alla corte mediante un cancello carrabile con parte pedonale. La corte è discretamente ampia, di forma quadrangolare sulla quale si affacciano gli ingressi degli appartamenti. Tutto il complesso è stato ristrutturato alla fine degli anni 2000 e si presenta in ordine. All'interno della corte non si può parcheggiare quindi risulta libera e facilmente attraversabile. L'appartamento oggetto della presente procedura si trova opposto all'ingresso, al piano terra.

La porta di ingresso introduce al soggiorno stretto e lungo su cui si apre la cucina abitabile, attraverso un grande arco. Dal soggiorno, mediante un corridoio si accede al bagno (grande e comodo con wc, bidet, vasca e lavabo) e alla camera da letto. Quest'ultima è un grande locale con aperture sul retro dell'edificio e poichè i rapporti aeroilluminanti non erano adeguati, è stata idealmente suddivisa con una parte destinata al guardaroba. Le porte che dividono i locali bagno, camera e soggiorno dal corridoio non sono presenti. Esternamente gli infissi a protezione dei serramenti non sono previsti ma le aperture sono chiuse da inferriate.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro e legno con apertura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto. non verificato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in monocottura ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in intonacati
portone di ingresso: ad anta a battente realizzato in legno massello
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento



Degli Impianti:

citofonico: vocale conformità: non rilevabile
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile
idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non rilevabile





cucina



cucina



corridoio



bagno



bagno



camera

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

ripristino delle finiture	-5.000,00
---------------------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico/comparativo per valori tipici, che raffronta il bene in oggetto con le proprie caratteristiche, con beni simili nel circondario e oggetto di recente valutazione.

Nella valutazione si tiene conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire sul valore finale (finiture, stato di manutenzione, impianti, ubicazione, tipologia costruttiva);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, 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	appartamento	60,00	0,00	46.000,00	46.000,00
				46.000,00 €	46.000,00 €

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: **€. 46.000,00**

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:	€. 46.000,00
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:	€. 46.000,00

data 09/08/2024

il tecnico incaricato
Mara Poli