



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.I. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
93/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SOMMA LOMBARDO Via Eugenio Villoresi 57, della superficie commerciale di **96,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile di corte con un lato prospiciente la Via Eugenio Villoresi. Si accede da un androne carraio e pedonale comune che conduce ad una corte. Da qui si sviluppano più fabbricati a cortina, tipici delle case di cortile lombarde. L'immobile infatti, si trova ubicato nel centro storico del comune di Somma Lombardo dove troviamo porzioni di corte ristrutturate e altre più vetuste e bisognose di manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 280 CM. Identificazione catastale:

- foglio 1' particella 132 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI, 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest: cortile comune, mapp 9653 nord-est: androne comune - mapp 8417 sud-est: via Eugenio Villoresi sud-ovest: mapp 9653

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 132 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi, 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest: mapp 131 nord-est: corte comune (mapp 132) sud-est: corte comune (mapp 132) sud-ovest: mapp 9653

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.415,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.894,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.000,00

Data di conclusione della relazione: 04/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2010 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 113627/14866 di repertorio, iscritta il 03/08/2010 a Milano 2 ai nn. 101126/24863, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 192.000,00 €.

Importo capitale: 96.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1742 di repertorio, trascritta il 08/04/2025 a Milano 2 ai nn. 47782/33061, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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 29/07/2010), con atto stipulato il 29/07/2010 a firma di Notaio ezio Oliva ai nn. 113626/14865 di repertorio, trascritto il 03/08/2010 a Milano 2 ai nn. 101125/58826

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2000 fino al 29/07/2010), con atto stipulato il 19/04/2000 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 82250 di repertorio, trascritto il 29/04/2000 a Milano 2 ai nn. 40699/27775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2000 fino al 29/07/2010), con atto stipulato il 19/04/2000 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 82250 di repertorio, trascritto il 29/04/2000 a Milano 2 ai nn. 40699/27775

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **17/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, rilasciata il 18/05/1992 con il n. 17/1992 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a mappale 132 sub 501 graffato 133 sub 1

Concessione Edilizia N. **182/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/02/1995 con il n. 182/1994 di protocollo, agibilità del 24/03/1999 con il n. 7098 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a mapp 132 sub 501 graffato 133 sub 1

Concessione Edilizia in sanatoria N. **41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di box perinenziale, rilasciata il 17/09/1997 con il n. 41 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a mapp 132 sub 502

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 78 del 19/11/2021, l'immobile ricade in zona A1 Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
pari esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abbattimento di un tavolato interno
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- oneri professionista: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 132 sub 501 e 133 sub 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA EUGENIO VILLORESI 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

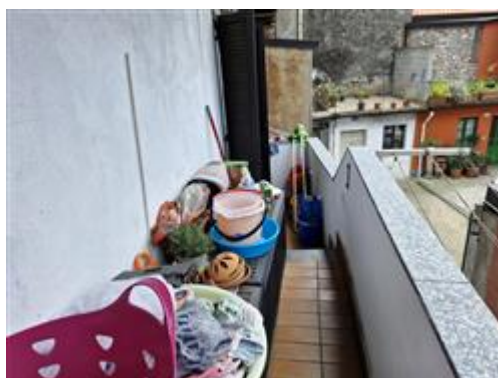
appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Eugenio Villoresi 57, della superficie commerciale di **96,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile di corte con un lato prospiciente la Via Eugenio Villoresi. Si accede da un androne carraio e pedonale comune che conduce ad una corte. Da qui si sviluppano più fabbricati a cortina, tipici delle case di cortile lombarde. L'immobile infatti, si trova ubicato nel centro storico del comune di Somma Lombardo dove troviamo porzioni di corte ristrutturate e altre più vetuste e bisognose di manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 280 CM. Identificazione catastale:

- foglio 1' particella 132 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI, 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest: cortile comune, mapp 9653 nord-est: androne comune - mapp 8417 sud-est: via Eugenio Villoresi sud-ovest: mapp 9653

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7,6 Km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 280 ml

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 8,4 Km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1,2 Km

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada distante 5,5 Km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si sviluppa su tre livelli. Dalla corte accediamo alla porta di ingresso che conduce al locale cucina (posto di fianco all'androne carraio). Qui, una scala piuttosto stretta, conduce al piano primo e precisamente ad un piccolo disimpegno. Quest'ultimo conduce ad un ripostiglio, un bagno e ad una camera (posta esattamente sopra l'androne carraio). Quest'ultima raggiungibile con un paio di gradini dal disimpegno e dotata di balcone. Dalla camera si sviluppa una seconda scala interna che conduce al sottotetto (agibile ma non abitabile)

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta realizzato in ferro e legno con apertura a battente

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

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

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

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in pietra

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in pietra. solo zoccolino

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

scale: interna con rivestimento in pietra

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico:

nella media ★★☆☆☆☆

condizionamento: con alimentazione a elettrico con diffusori in split

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: , la tensione è di 220V

nella media ★★☆☆☆☆

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

nella media ★★☆☆☆☆

gas: con alimentazione a metano

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: rete pubblica

nella media ★★☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in legno e cemento

nella media ★★☆☆☆☆

scale interne: realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

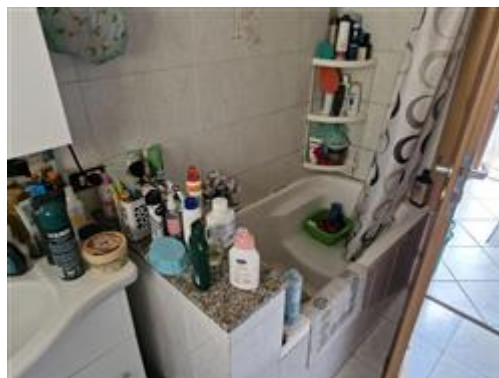
nella media ★★☆☆☆☆

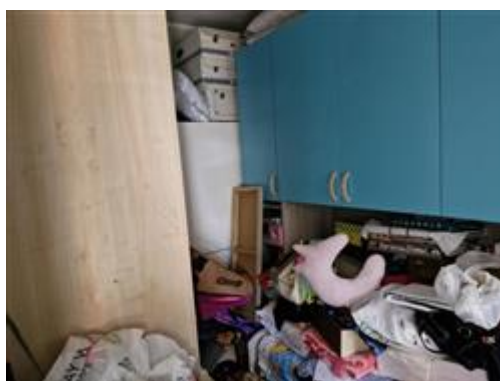
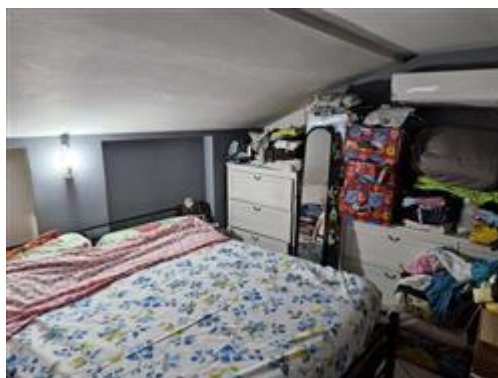
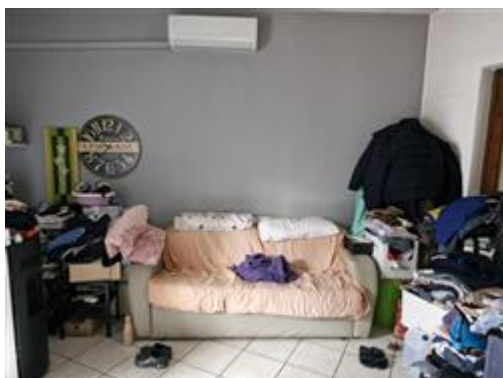
strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★★☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	72,79	x	100 %	=	72,79
balcone	8,63	x	30 %	=	2,59
area pertinenziale	4,72	x	10 %	=	0,47
sottotetto	25,25	x	80 %	=	20,20
Totale:	111,39				96,05



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 132 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi, 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-ovest: mapp 131 nord-est: corte comune (mapp 132) sud-est: corte comune (mapp 132) sud-ovest: mapp 9653

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	11,00	x	60 %	=	6,60
Totale:	11,00				6,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale via Giuseppe Mazzini, 16, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale via Fontana, 2, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale via G. Mameli 39, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 53

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.320,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale vicolo Lodovico Melzi 1/3, Centro, Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 54

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,05	x	1.100,00	=	105.655,00
Valore superficie accessori:	6,60	x	1.100,00	=	7.260,00
					112.915,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.915,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.915,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,05	6,60	112.915,00	112.915,00
				112.915,00 €	112.915,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.415,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.520,75**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.894,25**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 894,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.000,00**

data 04/06/2025

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton