



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

314/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Gabriele Sposato

CF:SPSGRL75S22L319P

con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2

telefono: 00393477852691

email: gabrielesposato@libero.it

PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
314/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato per speciali esigenze commerciali** a SOLBIATE ARNO Piazza Madonnina 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato adibito a circolo familiare così composto:

ampio salone, bar, saletta, sala ristorante, saletta TV, cucina, dispensa, locale deposito, servizi, disimpegni e porticati a piano terreno, ampio salone, sala consiglio, disimpegno, balcone e terrazzo a piano primo, con annessi un vano caldaia al piano interrato ed area pertinenziale a cortile nella quale si trovano campi da bocce, locale sgombero e tettoia al piano terreno.

Appartamento al piano primo composto da due vani, cucina, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1119 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 12.171,00 Euro, indirizzo catastale: Piazza Madonnina, n. 2, piano: S1 - T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/01/2010 Pratica n. VA0002335 in atti dal 07/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 249.1/2010)
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 1879, 1876, 1120, 1083, Piazza Madonnina, Via Cesare Battisti, Via alla Valle.
- foglio 3 particella 1119 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Piazza Madonnina, n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/01/1989 in atti dal 30/11/1999 UNITA'AFFERENTE-CLS (PF/98) (n. 2.1/1989)
- foglio 9 particella 1119 (catasto terreni), partita Speciale 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 930
- foglio 9 particella 67 (catasto terreni), partita Speciale 1, qualita/classe Ente urbano, superficie 1310, derivante da TIPO MAPPALE del 03/08/1988 Pratica n. VA0104198 in atti dal 04/03/2004 (n. 71034.1/1988)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 902.190,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 902.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 900.000,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 06/02/2024. Successivamente, in data 29/03/2024, si è proceduto ai rilievi.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Gallarate, non risultano registrati contratti di locazione in capo alla società in oggetto.

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 16/07/2009 a firma di Notaio BREZZI Rodolfo in Samarate ai nn. 120473/15574 di repertorio, iscritta il 23/07/2009 a Milano 2 ai nn. 93239/19862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 784800.

Importo capitale: 392400.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3049 del 17/02/2016 (RINEGOZIAZIONE) 2. Annotazione n. 9456 del 04/05/2018 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai

3240 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **56/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dei servizi igienici e dell'alloggio del gestore, presentata il 14/11/2001 con il n. 7620 di protocollo

Concessione edilizia N. **09/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di copertura campo da bocce, presentata il 14/05/2002 con il n. 3091 di protocollo, rilasciata il 27/05/2002

Denuncia di Inizio Attività N. **03/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura, presentata il 11/02/2004 con il n. 956 di protocollo

Permesso di Costruire N. **06/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento cucina, presentata il 16/04/2007 con il n. 2766 di protocollo, rilasciata il 13/07/2007 con il n. 5046 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 09/12/2013. Pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 26/02/2014,. Norme tecniche di attuazione ed indici: PdR12.0 Disciplina generale del Piano delle Regole; PdR13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio.. PdR3a.0 Sistema Insediativo Residenziale. Tessuto Edilizio: Tessuto Edilizio Storico. PdR3b.0 Sistema Insediativo Residenziale. Tipologia: Tipo Edilizio storico. PdR7.0 Caratteri Tipologici del Paesaggio Urbano: Ambiti definiti da tipi edilizi storici. PdR9a.0 Quadro Urbanistico Generale: Ambito Territoriale: T1 Sistemi insediativi di pregio; Gamme Funzionali: Gamma Funzionale GF1. PdR10a.0 Quadro del paesaggio: UP1 Tessuti edificati di pregio. PdR10b.0 Classi di sensibilità paesaggistica: Classe IV. PdR10c.0 Rete ecologica comunale: Ambiti Territoriali Urbani governati dal Piano delle Regole. PdR11.0 Classificazione degli edifici di pregio: 27 - Classe I; 28 Classe III. Assetto Geologico, Idrogeologico e Sismico: Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni: Z4c Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi; Permeabilità bassa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: Diversa consistenza dovuta alla presenza di una tettoia prospiciente a corpo destinato a tettoia (Planimetria PE 5/1967). Piano Primo: Realizzazione tavolato interno per formazione di locale abitativo nel soggiorno (planimetria PE 2/1966).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia di ripristino e connesse opere: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: Diversa consistenza dovuta alla presenza di una tettoia prospiciente al corpo C (Planimetria particella 1119, subalterno 1). Piano Primo: Realizzazione tavolato interno per formazione di locale abitativo nella cucina (Planimetria particella 1119, subalterno 2).

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di variazione catastale DOCFA e tipo mappale PREGEO: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLBIATE ARNO PIAZZA MADONNINA 2

FABBRICATO PER SPECIALI ESIGENZE COMMERCIALI

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato per speciali esigenze commerciali a SOLBIATE ARNO Piazza Madonnina 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato adibito a circolo familiare così composto:

ampio salone, bar, saletta, sala ristorante, saletta TV, cucina, dispensa, locale deposito, servizi, disimpegni e porticati a piano terreno, ampio salone, sala consiglio, disimpegno, balcone e terrazzo a piano primo, con annessi un vano caldaia al piano interrato ed area pertinenziale a cortile nella quale si trovano campi da bocce, locale sgombero e tettoia al piano terreno.

Appartamento al piano primo composto da due vani, cucina, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1119 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 12.171,00 Euro, indirizzo catastale: Piazza Madonnina, n. 2, piano: S1 - T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/01/2010 Pratica n. VA0002335 in atti dal 07/01/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 249.1/2010)
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 1879, 1876, 1120, 1083, Piazza Madonnina, Via Cesare Battisti, Via alla Valle.
- foglio 3 particella 1119 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Piazza Madonnina, n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/01/1989 in atti dal 30/11/1999 UNITA'AFFERENTE-CLS (PF/98) (n. 2.1/1989)
- foglio 9 particella 1119 (catasto terreni), partita Speciale 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 930
- foglio 9 particella 67 (catasto terreni), partita Speciale 1, qualita/classe Ente urbano, superficie

1310, derivante da TIPO MAPPALE del 03/08/1988 Pratica n. VA0104198 in atti dal 04/03/2004 (n. 71034.1/1988)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista su Piazza Madonnina



Vista su cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: è apprezzabile la prossimità con la zona dei laghi facilmente raggiungibile con collegamento autostradale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km
aeroporto distante 20 km
ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato costruito nei primi del Novecento, al quale nel corso degli anni sono state apportate modifiche in ampliamento e adeguamenti vari, composto da due piani fuori terra e un piano interrato/seminterrato. L'edificio è collocato nel centro storico ed è considerato edificio di pregio.

Il piano terra sviluppa una Slp di circa 463 mq per l'edificio principale, 50 mq a locale deposito e tettoia, 323 mq a campo bocce coperto ed 1.058 mq ad area esterna.

Il piano primo sviluppa una Slp di 230 mq per l'edificio principale, 3 mq di balcone e 138 mq di copertura piana a terrazzo; mentre il piano interrato/seminterrato sviluppa una Slp di 384 mq a cantine e depositi.

L'accesso al fabbricato principale avviene da piazza pubblica.

La struttura originaria è in mattoni con copertura a falde in tegole alla marsigliese in laterizio con facciate intonacate tinteggiate.

I serramenti sono di tipo misto con oscuranti a tapparelle o persiane.

I pavimenti e rivestimenti sono principalmente in piastrelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Controsoffitto nei locali salone, sala pranzo e sala bar.

Lo stato di conservazione dell'edificio risente le varie fasi di costruzione ed addizioni, a tratti disordinate. I locali hanno subito le necessarie trasformazioni per gli adeguamenti igienico sanitari per la somministrazione di alimenti e bevande.

In generale è da ritenersi indispensabile una ristrutturazione in particolare, si sono rilevate numerose tracce di umidità e infiltrazioni d'acqua.

Gli impianti sono apparentemente in sufficiente stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

All'esterno il campo da bocce è coperto da struttura in acciaio con finitura a smalto ferromicaceo e copertura in pannelli coibentati.

I locali accessori a deposito e tettoia sono in muratura con finiture ad intonaco civile, struttura in legno e copertura ad unica falda in pannelli coibentati.

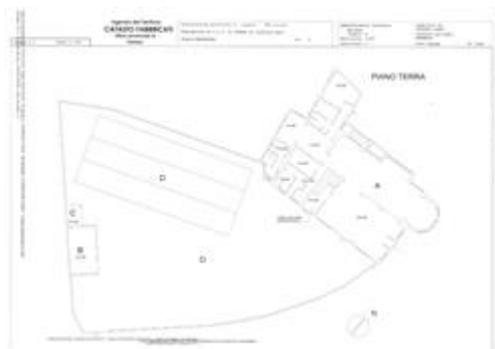
Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



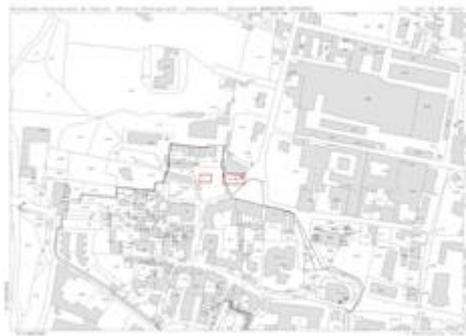
Particella 1119, sub.1. Planimetria Scheda 1.



Particella 1119, sub.1. Planimetria Scheda 2.



Particella 1119, sub.2. Planimetria.



Estratto Mappa.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'intero immobile viene determinato secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** con procedimento sintetico.

Si assumono come dati di base valori comunemente applicati per transazioni concernenti immobili aventi caratteristiche e ubicazione simili, esprimendo in proporzione il valore dell'immobile in oggetto.

In questo caso le contrattazioni verificatesi di recente in zona per fabbricati simili sono minime e riferite a immobili che, pur essendo della stessa tipologia, evidenziano diversità di rilievo in merito ad alcune importanti caratteristiche.

Si ritiene così di dover ampliare il contesto spaziale di riferimento.

I valori vengono resi omogenei aggiornandoli all'attualità con gli indici della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2023, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE UNICA, Codice zona: B1.

Il compendio architettonico viene valutato nella sua interezza in quanto area per attività prevalentemente rivolta alla somministrazione e vendita di cibi e bevande.

In base alle considerazioni appena svolte e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intero immobile, si attribuisce il seguente valore:

euro/mq 1.000,00 per l'intero fabbricato.

La consistenza dell'unità immobiliare viene misurata in metri quadrati commerciali, lo stesso parametro usato per le compravendite.

Per la determinazione della consistenza commerciale, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari da elaborati grafici e per destinazione d'uso;
- di calcolo: Personalizzato.

Le superfici sono conteggiate attribuendo ad esse un coefficiente pari a:

- 100% per i locali principali;
- 50% per i locali accessori diretti;
- 25% per i locali complementari;
- 10% per l'area scoperta.

Il calcolo delle superfici commerciali risulta come segue:

Subalterno 1

Piano Terra

Destinazione: Salone - Sala da pranzo - Sala Bar

Consistenza (mq): 251,20

Coefficiente (%): 100

Commerciale (mq): 251,20

Destinazione: Locali accessori (cucina, dispensa, spogliatoi, servizi igienici e vano scala)

Consistenza (mq): 211,70

Coefficiente (%): 50

Commerciale (mq): 105,85

Destinazione: Locali accessori (deposito e tettoia)

Consistenza (mq): 50,63

Coefficiente (%): 25

Commerciale (mq): 12,66

Destinazione: Campo bocce

Consistenza (mq): 323,32

Coefficiente (%): 25

Commerciale (mq): 80,83

Destinazione: Area di pertinenza esterna

Consistenza (mq): 1057,40

Coefficiente (%): 10

Commerciale (mq): 105,74

Piano Primo

Destinazione: Salone, Sala Consiglio e Servizio igienico

Consistenza (mq): 159,81

Coefficiente (%): 100

Commerciale (mq): 159,81

Destinazione: Appartamento

Consistenza (mq): 70,85

Coefficiente (%): 100

Commerciale (mq): 70,85

Destinazione: Terrazzo e balcone

Consistenza (mq): 140,60

Coefficiente (%): 25

Commerciale (mq): 35,15

Piano Seminterrato

Destinazione: Locali accessori

Consistenza (mq): 384,40

Coefficiente (%): 25

Commerciale (mq): 96,10

Pertanto, per lo stato del fabbricato nel momento di stima, il valore di mercato risulta:

Superficie commerciale (mq): 918,19

Valore (euro/mq): 1.000,00

Valore totale (euro): 918.190,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **918.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 918.190,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 918.190,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del valore di mercato si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Si precisa inoltre che, la società ha cessato l'attività ed è posta in liquidazione. Non esiste più avviamento, impianti e macchinari, oltre ad essere fisicamente logori, possono risultare anche obsoleti e comunque, avendo perso la loro originaria funzione, valgono soltanto in vista di una diversa destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solbiate Arno, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare.

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	Fabbricato per speciali esigenze commerciali	0,00	0,00	918.190,00	918.190,00
				918.190,00 €	918.190,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 902.190,00**

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: **€. 902.190,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2.190,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 900.000,00**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Gabriele Sposato