



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

71/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Milton Cosimo Leonardo D' Ambra

CURATORE:

dott. Marco Rubino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 71/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a GALLARATE, in PIAZZALE EUROPA snc, della superficie commerciale di circa **12,50** mq per la quota di **1/1 in diritto d'uso**, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991 (*** DATO OSCURATO ***).

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto in silos adibito a posti auto / box auto. L'area su cui è costruito il fabbricato risulta essere in proprietà al Comune di Gallarate e i box/posti auto sono in concessione ai relativi proprietari. Il box auto è dotato di portone basculante ad apertura manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 635 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altre unità immobiliari su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Superficie catastale: Totale 12 m2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.469,30
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.469,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, I beni non ricadono all'interno di un condominio

ma sono soggetti alla corresponsione della quota di spese comuni come da allegata relazione a cui si rimanda.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi** e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:

Convenzione per concessione di costruzione di autoparcheggio multiplo in ampliamento della struttura esistente in fregio a Piazzale Europa e per la costituzione del diritto d'uso e regolamentazione della gestione e manutenzione dell'intero impianto; , stipulata il 28/12/1988 a firma di dott. Mario LINATI Notaio in Lonate Pozzolo ai nn. 30195/5812 di repertorio, registrata il 16/01/1989 a Gallarate ai nn. 144 serie 1, trascritta il 25/01/1988 a Milano 2 ai nn. 9172/7270.

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:

sentenza di fallimento, emessa il 28/09/2023 dal Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 71/23 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

€. 450,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 110,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 85,54

Ulteriori avvertenze:

I beni non ricadono all'interno di un condominio ma sono soggetti alla corresponsione della quota di spese comuni come da allegata relazione a cui si rimanda.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 1/1 in diritto d'uso, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 19/11/2001 a firma del Notaio FERRARI Adalberto ai nn. 229250 di repertorio, trascritto il 21/12/2021 a Milano 2 ai nn. 89292/144152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto d'uso 1/1 in diritto d'uso, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991, in forza di trasferimento di diritto d'uso, con atto stipulato il 13/06/1991 a firma di Dott.ssa Patrizia CODECASA Notaio in Lodi ai nn. 3185/11539 di repertorio, registrato il 01/07/1991 a Lodi ai nn. 1500 serie 2V

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 8/89 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di edificio ad uso autorimessa, rilasciata il 30/01/1989 con il n. 739 di protocollo, agibilità del 26/03/1991 con il n. 20599-19339/739 di protocollo. **L'agibilità risulta decaduta: l'autorimessa è priva di SCIA antincendio in corso di validità.**

- concessione edilizia in variante rilasciata il 30/05//1989:

- concessione edilizia in variante rilasciata il 10/11/1989:

- concessione edilizia in variante rilasciata il 14/02/1990:

- concessione edilizia in variante rilasciata il 15/10/1990:

- concessione edilizia in variante rilasciata il 07/03/1991.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente in forza di delibera Deliberazione Consiliare n.29 del 3 giugno 2015 e n. 30 e del 4 giugno 2015; pubblicazione sul B.u..r.l. serie avvisi e concorsi n. 30 del 22 luglio 2015.

L'immobile ricade in Aree per usi di interesse comune - aree a servizi di livello comunale - P: aree a strutture a parcheggio..

Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree destinate a parcheggio comunale previste dal Piano delle Regole del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **l'autorimessa è priva della S.c.i.a. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) antincendio** in corso di validità.

In fase di accesso atti è emerso che in data 13/01/2017 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese, a seguito di sopralluogo effettuato il 17/11/2016, ha espresso un parere di non conformità rispetto al progetto approvato e/o alla normativa vigente.

Il parere contiene un elenco di 8 punti che richiedono interventi edilizi. In data 02/02/2017 la società che ha depositato la S.c.i.a., ha informato il Comando circa l'esecuzione di alcune opere, impegnandosi a trasmettere opportuna documentazione al termine dei lavori.

Successivamente a quest'ultima comunicazione non ne sono pervenute altre riscontrabili in atti.

Tale difformità, riguardando le parti comuni del fabbricato e proprietà di terzi, verrà valutata tramite l'applicazione di una decurtazione percentuale applicata al valore del bene.

L'assenza della predetta segnalazione comporta la **decadenza dell'agibilità. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti dalla presente difformità; non si esclude che i costi stimati siano superiori.** (normativa di riferimento: D.P.R. 151/2011, D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni;)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica.

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento.

Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

BENI IN GALLARATE PIAZZALE EUROPA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE, in PIAZZALE EUROPA snc, della superficie commerciale di circa **12,50** mq per la quota di **1/1 in diritto d'uso**, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991 (***** DATO OSCURATO *****).

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto in silos adibito a posti auto / box auto. L'area su cui è costruito il fabbricato risulta essere in proprietà al Comune di Gallarate e i box/posti auto sono in concessione ai relativi proprietari. Il box auto è dotato di portone basculante ad apertura manuale.

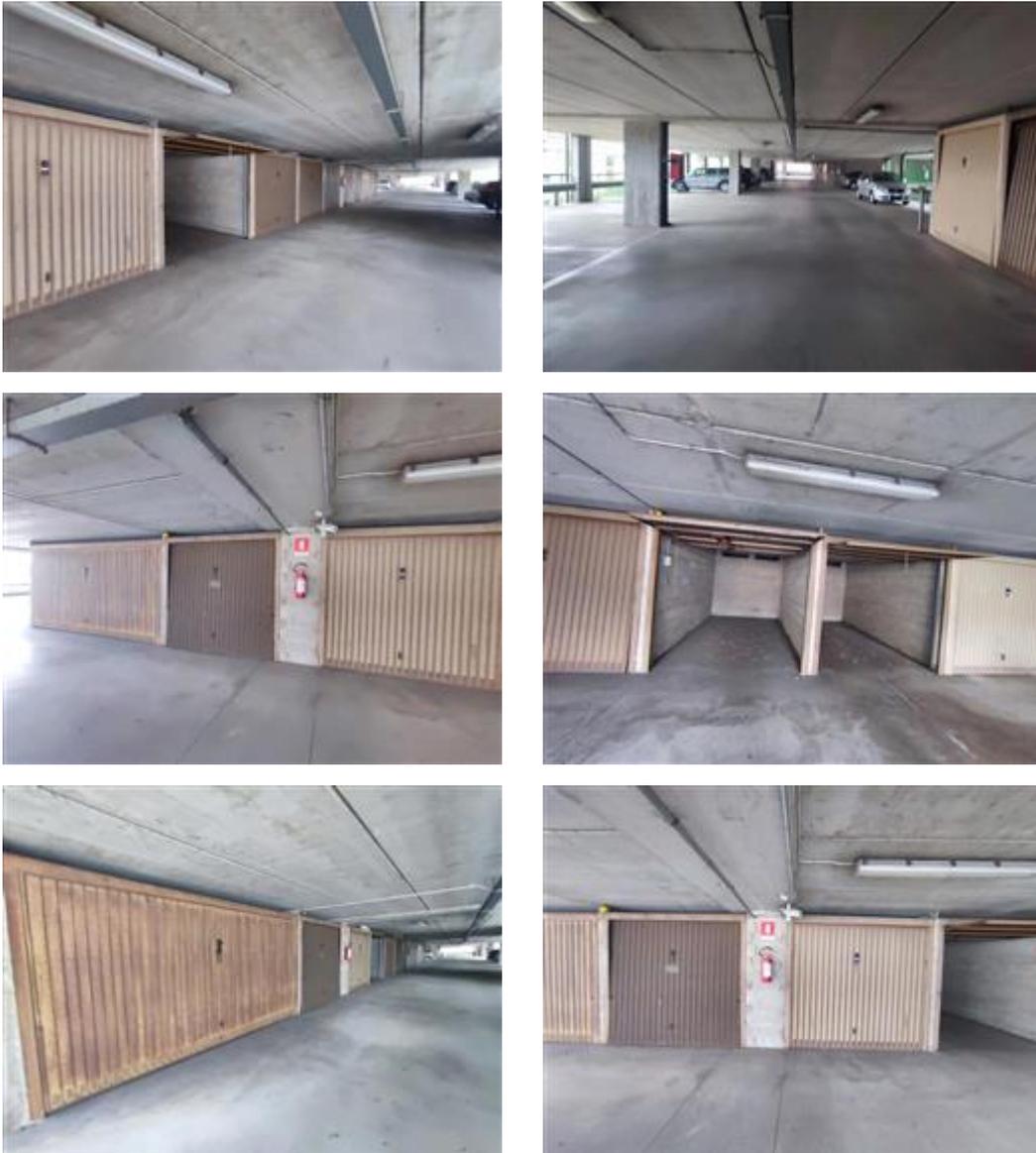
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 635 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altre unità immobiliari su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Superficie catastale: Totale 12 m2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km, Milano 41 km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- verde attrezzato



parco giochi

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Aeroporto 9 km

ottimo 

autobus distante Autobus locali 300 metri

buono 

autostrada distante Autostrada dei Laghi svincolo Gallarate - 1 km

buono 

ferrovia distante Stazione di Gallarate 500 metri

buono 

tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano 34 km

al di sopra della media 

superstrada distante SS33 - 200 metri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

infissi esterni: portone basculante realizzati in alluminio. apertura manuale

mediocre 



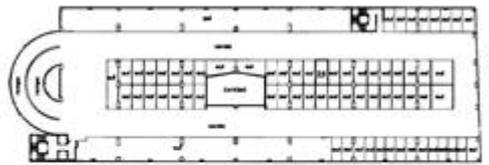


CONSISTENZA:

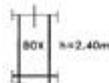
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto P1	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



PIANO PRIMO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97562990/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate centro

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99142900/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via Achille Cadolini

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 21.000,00 pari a 1.615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.900,00 pari a 1.453,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/58548308/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via Cavour

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106119433/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via G. Puricelli

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il box auto oggetto di perizia è in diritto d'uso per la durata di anni 80 (ottanta) a partire dall'8 aprile 1991, rif convenzione numero n. 30195/5812 del 28/12/1988 nelle firme del Notaio Mario LAINATI, registrato presso l'Ufficio Registro di Gallarate in data 16/01/1989 al numero 144 serie 1. Tale Convenzione regola il prezzo medio iniziale dei trasferimenti dell'uso di ciascun posto auto, oltre a regolamentare il prezzo convenzionato a cui i beni devono essere dismessi nelle successive vendite, in base all'art. 14n) della stessa Convenzione.

Art. 14n) a realizzare, 700 posti auto destinati alla sosta prolungata, trasferibili a terzi utenti, compresa nel diritto d'uso qui regolato, al prezzo massimo di Lire 20.000.000 (ventimilioni) cadauno. Qualora si arrivasse alla determinazione di realizzare autorimesse chiuse senza sconfinare dalle superfici prefissate con pareti in blocchi e porte basculanti, queste verranno cedute al prezzo massimo di Lire 25.000.000 (venticinquemilioni) cadauno Successive alienazioni:

- prezzo iniziale;
- prezzo revisionato all'atto del trasferimento, tenuto conto della variazione nota dell'indice dell'ISTAT di cui al punto i) della convenzione);
- spese di manutenzione e custodia, ove previste, a carico della Concessionaria;
- deperimento dell'impianto (assunto da 0 a 5 anni il tasso di deperimento uguale a zero);
- deperimento da 5 a 80 anni: tasso dello 0,6% annuo.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro*

funzionamento e rispondenza normativa;

- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.099,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.099,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.099,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione è stata effettuata mediante calcolo del PREZZO da convenzione attualizzato alla data di valutazione mediante corretto indice ISTAT attuale, oltre alla decurtazione per la vetustà, così come regolamentato dalla convenzione con cui il fabbricato stesso è stato realizzato. Nello specifico per la redazione della presente perizia di stima si è considerato il prezzo iniziale di vendita del bene pari a 12.911,42 euro, il periodo di vetustà del bene a partire dal 29/03/1991 alla data del 22/11/2023 (anni trascorsi per il deprezzamento pari a 32,67), la percentuale di deprezzamento pari al 19,60% ed il coefficiente ISTAT alla data del 22/11/2023 pari a 2,129. Visti tali dati imposti dalla Convenzione, si è giunti al valore di alienazione del bene, pari a circa 22.099 Euro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti - CONVENZIONE presente, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	box singolo	12,00	0,00	22.099,00	22.099,00
				22.099,00 €	22.099,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Assenza di SCIA antincendio e agibilità, assenza di garanzie per vizi ed eventuali difformità di qualunque natura	-30%	-6.629,70
		6.629,70 €

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: **€. 15.469,30**

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: **€. 15.469,30**

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: **€. 469,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 71/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a GALLARATE PIAZZALE EUROPA snc, della superficie commerciale di circa **12,50** mq per la quota di **1/1 in diritto d'uso**, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991 (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto in silos adibito a posti auto / box auto. L'area su cui è costruito il fabbricato risulta essere in proprietà al Comune di Gallarate e i box/posti auto sono in concessione ai relativi proprietari. Il box auto è dotato di portone basculante ad apertura manuale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 635 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altre unità immobiliari su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Superficie catastale: Totale 12 m2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.469,30
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.469,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, I beni non ricadono all'interno di un condominio

ma sono soggetti alla corresponsione della quota di spese comuni come da allegata relazione a cui si rimanda.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:

Convenzione per concessione di costruzione di autoparcheggio multiplo in ampliamento della struttura esistente in fregio a Piazzale Europa e per la costituzione del diritto d'uso e regolamentazione della gestione e manutenzione dell'intero impianto; , stipulata il 28/12/1988 a firma di dott. Mario LINATI Notaio in Lonate Pozzolo ai nn. 30195/5812 di repertorio, registrata il 16/01/1989 a Gallarate ai nn. 144 serie 1, trascritta il 25/01/1988 a Milano 2 ai nn. 9172/7270.

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:

sentenza di fallimento, emessa il 28/09/2023 dal Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 71/23 di repertorio, a favore di creditori e terzi che vantano diritti reali e mobiliari su cose del debitore, contro Z *** DATO OSCURATO *** derivante da dichiarazione di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

€. 450,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 110,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 85,54

Ulteriori avvertenze:

I beni non ricadono all'interno di un condominio ma sono soggetti alla corresponsione della quota di spese comuni come da allegata relazione a cui si rimanda.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in diritto d'uso, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 19/11/2001 a firma del Notaio FERRARI Adalberto ai nn. 229250 di repertorio, trascritto il 21/12/2021 a Milano 2 ai nn. 89292/144152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto d'uso 1/1 in diritto d'uso, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991, in forza di trasferimento di diritto d'uso, con atto stipulato il 13/06/1991 a firma di Dott.ssa Patrizia CODECASA Notaio in Lodi ai nn. 3185/11539 di repertorio, registrato il 01/07/1991 a Lodi ai nn. 1500 serie 2V

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 8/89 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di edificio ad uso autorimessa, rilasciata il 30/01/1989 con il n. 739 di protocollo, agibilità del 26/03/1991 con il n. 20599-19339/739 di protocollo. **L'agibilità risulta decaduta: l'autorimessa è priva di SCIA antincendio in corso di validità.**

- concessione edilizia in variante rilasciata il 30/05/1989:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 10/11/1989:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 14/02/1990:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 15/10/1990:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 07/03/1991.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente in forza di delibera Deliberazione Consiliare n.29 del 3 giugno 2015 e n. 30 e del 4 giugno 2015; pubblicazione sul B.u..r.l. serie avvisi e concorsi n. 30 del 22 luglio 2015.

L'immobile ricade in Aree per usi di interesse comune - aree a servizi di livello comunale - P: aree a strutture a parcheggio..

Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree destinate a parcheggio comunale previste dal Piano delle Regole del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **l'autorimessa è priva della S.c.i.a. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) antincendio** in corso di validità.

In fase di accesso atti è emerso che in data 13/01/2017 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese, a seguito di sopralluogo effettuato il 17/11/2016, ha espresso un parere di non conformità rispetto al progetto approvato e/o alla normativa vigente.

Il parere contiene un elenco di 8 punti che richiedono interventi edilizi. In data 02/02/2017 la società che ha depositato la S.c.i.a., ha informato il Comando circa l'esecuzione di alcune opere, impegnandosi a trasmettere opportuna documentazione al termine dei lavori.

Successivamente a quest'ultima comunicazione non ne sono pervenute altre riscontrabili in atti.

Tale difformità, riguardando le parti comuni del fabbricato e proprietà di terzi, verrà valutata tramite l'applicazione di una decurtazione percentuale applicata al valore del bene.

L'assenza della predetta segnalazione comporta la **decadenza dell'agibilità. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti dalla presente difformità; non si esclude che i costi stimati siano superiori.** (normativa di riferimento: D.P.R. 151/2011, D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni;)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica.

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento.

Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

BENI IN GALLARATE PIAZZALE EUROPA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE PIAZZALE EUROPA snc, della superficie commerciale di circa **12,50** mq per la quota di **1/1 in diritto d'uso**, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991 (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto in silos adibito a posti auto / box auto. L'area su cui è costruito il fabbricato risulta essere in proprietà al Comune di Gallarate e i box/posti auto sono in concessione ai relativi proprietari. Il box auto è dotato di portone basculante ad apertura manuale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 635 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altre unità immobiliari su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Superficie catastale: Totale 12 m2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km, Milano 41 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Aeroporto 9 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 300 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada dei Laghi svincolo Gallarate - 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Gallarate 500 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano 34 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS33 - 200 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

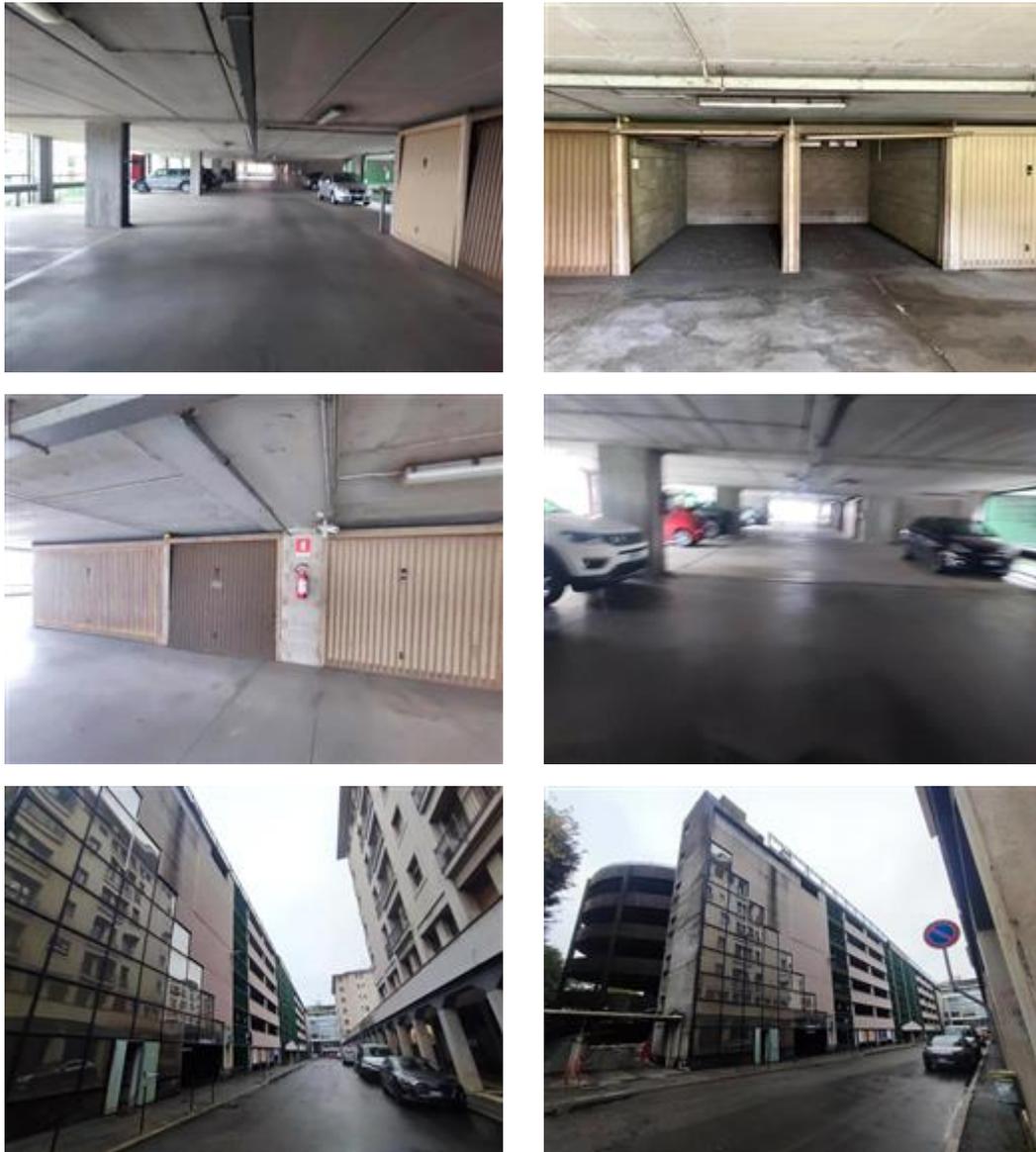
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : portone basculante realizzati in alluminio. apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

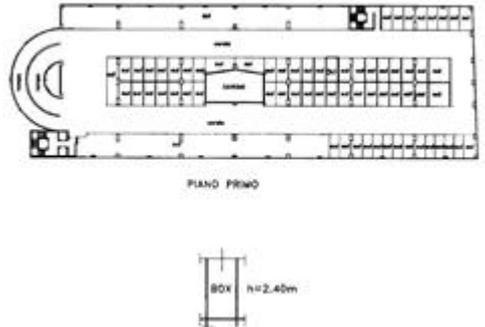


CONSISTENZA:

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
Box auto P1	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97562990/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate centro

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99142900/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via Achille Cadolini

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 21.000,00 pari a 1.615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.900,00 pari a 1.453,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/58548308/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via Cavour

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106119433/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via G. Puricelli

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il box auto oggetto di perizia è in diritto d'uso per la durata di anni 80 (ottanta) a partire dall'8 aprile 1991, rif convenzione numero n. 30195/5812 del 28/12/1988 nelle firme del Notaio Mario LAINATI, registrato presso l'Ufficio Registro di Gallarate in data 16/01/1989 al numero 144 serie 1. Tale Convenzione regola il prezzo medio iniziale dei trasferimenti dell'uso di ciascun posto auto, oltre a regolamentare il prezzo convenzionato a cui i beni devono essere dismessi nelle successive vendite, in base all'art. 14n) della stessa Convenzione.

Art. 14n) a realizzare, 700 posti auto destinati alla sosta prolungata, trasferibili a terzi utenti, compresa nel diritto d'uso qui regolato, al prezzo massimo di Lire 20.000.000 (ventilioni) cadauno. Qualora si arrivasse alla determinazione di realizzare autorimesse chiuse senza sconfinare dalle superfici prefissate con pareti in blocchi e porte basculanti, queste verranno cedute al prezzo massimo di Lire 25.000.000 (venticinquemilioni) cadauno Successive alienazioni:

- prezzo iniziale;
- prezzo revisionato all'atto del trasferimento, tenuto conto della variazione nota dell'indice dell'ISTAT di cui al punto i) della convenzione);
- spese di manutenzione e custodia, ove previste, a carico della Concessionaria;
- deperimento dell'impianto (assunto da 0 a 5 anni il tasso di deperimento uguale a zero);
- deperimento da 5 a 80 anni: tasso dello 0,6% annuo.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi*

eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.099,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.099,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.099,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione è stata effettuata mediante calcolo del PREZZO da convenzione attualizzato alla data di valutazione mediante corretto indice ISTAT attuale, oltre alla decurtazione per la vetustà, così come regolamentato dalla convenzione con cui il fabbricato stesso è stato realizzato. Nello specifico per la redazione della presente perizia di stima si è considerato il prezzo iniziale di vendita del bene pari a 12.911,42 euro, il periodo di vetustà del bene a partire dal 29/03/1991 alla data del 22/11/2023 (anni trascorsi per il deprezzamento pari a 32,67), la percentuale di deprezzamento pari al 19,60% ed il coefficiente ISTAT alla data del 22/11/2023 pari a 2,129. Visti tali dati imposti dalla Convenzione, si è giunti al valore di alienazione del bene, pari a circa 22.099 Euro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti - CONVENZIONE presente, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	box singolo	12,00	0,00	22.099,00	22.099,00
				22.099,00 €	22.099,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Assenza di SCIA antincendio e agibilità, assenza di garanzie per vizi ed eventuali difformità di qualunque natura	-30% -6.629,70
	6.629,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il

materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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:

€. 15.469,30

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:	€. 15.469,30
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:	€. 469,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 71/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a GALLARATE PIAZZALE EUROPA snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di **1/1 in diritto d'uso**, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991 (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto in silos adibito a posti auto / box auto. L'area su cui è costruito il fabbricato risulta essere in proprietà al Comune di Gallarate e i box/posti auto sono in concessione ai relativi proprietari. Il box auto è dotato di portone basculante ad apertura manuale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza catastale interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 635 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altre unità immobiliari su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Superficie catastale: Totale 12 m2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.469,30
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.469,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, I beni non ricadono all'interno di un condominio

ma sono soggetti alla corresponsione della quota di spese comuni come da allegata relazione a cui si rimanda.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:

Convenzione per concessione di costruzione di autoparcheggio multiplo in ampliamento della struttura esistente in fregio a Piazzale Europa e per la costituzione del diritto d'uso e regolamentazione della gestione e manutenzione dell'intero impianto; , stipulata il 28/12/1988 a firma di dott. Mario LINATI Notaio in Lonate Pozzolo ai nn. 30195/5812 di repertorio, registrata il 16/01/1989 a Gallarate ai nn. 144 serie 1, trascritta il 25/01/1988 a Milano 2 ai nn. 9172/7270.

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:

sentenza di fallimento, emessa il 28/09/2023 dal Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 71/23 di repertorio, a favore di creditori e terzi che vantano diritti reali e mobiliari su cose del debitore, contro *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** RO ISIDORO & Co. Srl, derivante da dichiarazione di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

€. 450,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 110,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 85,54

Ulteriori avvertenze:

I beni non ricadono all'interno di un condominio ma sono soggetti alla corresponsione della quota di spese comuni come da allegata relazione a cui si rimanda.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in diritto d'uso, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 19/11/2001 a firma del Notaio FERRARI Adalberto ai nn. 229250 di repertorio, trascritto il 21/12/2021 a Milano 2 ai nn. 89292/144152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto d'uso 1/1 in diritto d'uso, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991, in forza di trasferimento di diritto d'uso, con atto stipulato il 13/06/1991 a firma di Dott.ssa Patrizia CODECASA Notaio in Lodi ai nn. 3185/11539 di repertorio, registrato il 01/07/1991 a Lodi ai nn. 1500 serie 2V

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 8/89 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di edificio ad uso autorimessa, rilasciata il 30/01/1989 con il n. 739 di protocollo, agibilità del 26/03/1991 con il n. 20599-19339/739 di protocollo. **L'agibilità risulta decaduta: l'autorimessa è priva di SCIA antincendio in corso di validità.**

- concessione edilizia in variante rilasciata il 30/05/1989:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 10/11/1989:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 14/02/1990:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 15/10/1990:
- concessione edilizia in variante rilasciata il 07/03/1991.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente in forza di delibera Deliberazione Consiliare n.29 del 3 giugno 2015 e n. 30 e del 4 giugno 2015; pubblicazione sul B.u..r.l. serie avvisi e concorsi n. 30 del 22 luglio 2015.

L'immobile ricade in Aree per usi di interesse comune - aree a servizi di livello comunale - P: aree a strutture a parcheggio..

Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree destinate a parcheggio comunale previste dal Piano delle Regole del PGT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **l'autorimessa è priva della S.c.i.a. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) antincendio** in corso di validità.

In fase di accesso atti è emerso che in data 13/01/2017 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese, a seguito di sopralluogo effettuato il 17/11/2016, ha espresso un parere di non conformità rispetto al progetto approvato e/o alla normativa vigente.

Il parere contiene un elenco di 8 punti che richiedono interventi edilizi. In data 02/02/2017 la società che ha depositato la S.c.i.a., ha informato il Comando circa l'esecuzione di alcune opere, impegnandosi a trasmettere opportuna documentazione al termine dei lavori.

Successivamente a quest'ultima comunicazione non ne sono pervenute altre riscontrabili in atti.

Tale difformità, riguardando le parti comuni del fabbricato e proprietà di terzi, verrà valutata tramite l'applicazione di una decurtazione percentuale applicata al valore del bene.

L'assenza della predetta segnalazione comporta la **decadenza dell'agibilità. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti dalla presente difformità; non si esclude che i costi stimati siano superiori.** (normativa di riferimento: D.P.R. 151/2011, D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni;)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica.

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento.

Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.)

BENI IN GALLARATE PIAZZALE EUROPA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE PIAZZALE EUROPA snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di **1/1 in diritto d'uso**, per la durata complessiva di anni 80 dal 29/03/1991 (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto in silos adibito a posti auto / box auto. L'area su cui è costruito il fabbricato risulta essere in proprietà al Comune di Gallarate e i box/posti auto sono in concessione ai relativi proprietari. Il box auto è dotato di portone basculante ad apertura manuale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza catastale interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 635 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altre unità immobiliari su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Superficie catastale: Totale 12 m2

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km, Milano 41 km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- verde attrezzato



parco giochi

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Aeroporto 9 km

ottimo

autobus distante Autobus locali 300 metri

buono

autostrada distante Autostrada dei Laghi svincolo Gallarate - 1 km

buono

ferrovia distante Stazione di Gallarate 500 metri

buono

tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano 34 km

al di sopra della media

superstrada distante SS33 - 200 metri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone basculante realizzati in alluminio. apertura manuale

nella media

infissi esterni: claire in acciaio realizzati in acciaio. apertura manuale

mediocre



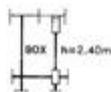
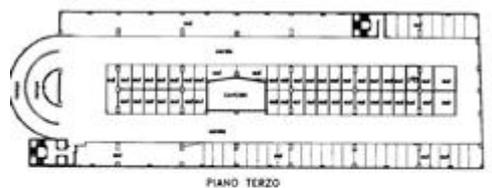


CONSISTENZA:

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
Box auto P3	12,00	x	100 %		12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97562990/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate centro

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99142900/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via Achille Cadolini

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 21.000,00 pari a 1.615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.900,00 pari a 1.453,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/58548308/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via Cavour

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106119433/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Gallarate, via G. Puricelli

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il box auto oggetto di perizia è in diritto d'uso per la durata di anni 80 (ottanta) a partire dall'8 aprile 1991, rif convenzione numero n. 30195/5812 del 28/12/1988 nelle firme del Notaio Mario LAINATI, registrato presso l'Ufficio Registro di Gallarate in data 16/01/1989 al numero 144 serie 1. Tale Convenzione regola il prezzo medio iniziale dei trasferimenti dell'uso di ciascun posto auto, oltre a regolamentare il prezzo convenzionato a cui i beni devono essere dismessi nelle successive vendite, in base all'art. 14n) della stessa Convenzione.

Art. 14n) a realizzare, 700 posti auto destinati alla sosta prolungata, trasferibili a terzi utenti, compresa nel diritto d'uso qui regolato, al prezzo massimo di Lire 20.000.000 (ventimilioni) cadauno. Qualora si arrivasse alla determinazione di realizzare autorimesse chiuse senza sconfinare dalle superfici prefissate con pareti in blocchi e porte basculanti, queste verranno cedute al prezzo massimo di Lire 25.000.000 (venticinquemilioni) cadauno Successive alienazioni:

- prezzo iniziale;
- prezzo revisionato all'atto del trasferimento, tenuto conto della variazione nota dell'indice dell'ISTAT di cui al punto i) della convenzione);
- spese di manutenzione e custodia, ove previste, a carico della Concessionaria;
- deperimento dell'impianto (assunto da 0 a 5 anni il tasso di deperimento uguale a zero);
- deperimento da 5 a 80 anni: tasso dello 0,6% annuo.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro*

funzionamento e rispondenza normativa;

- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti in continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.099,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.099,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.099,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione è stata effettuata mediante calcolo del PREZZO da convenzione attualizzato alla data di valutazione mediante corretto indice ISTAT attuale, oltre alla decurtazione per la vetustà, così come regolamentato dalla convenzione con cui il fabbricato stesso è stato realizzato. Nello specifico per la redazione della presente perizia di stima si è considerato il prezzo iniziale di vendita del bene pari a 12.911,42 euro, il periodo di vetustà del bene a partire dal 29/03/1991 alla data del 22/11/2023 (anni trascorsi per il deprezzamento pari a 32,67), la percentuale di deprezzamento pari al 19,60% ed il coefficiente ISTAT alla data del 22/11/2023 pari a 2,129. Visti tali dati imposti dalla Convenzione, si è giunti al valore di alienazione del bene, pari a circa 22.099 Euro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti - CONVENZIONE presente, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	box singolo	12,00	0,00	22.099,00	22.099,00
				22.099,00 €	22.099,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Assenza di SCIA antincendio e agibilità, assenza di garanzie per vizi ed eventuali difformità di qualunque natura	-30%	-6.629,70
		6.629,70 €

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: **€. 15.469,30**

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: **€. 15.469,30**

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: **€. 469,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
arch. Raffaella Ferrara