

20/03/2021



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

134/2019

DEBITORE:

ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE , IVANA
DONZELLI

GIUDICE:

Dott.ssa Manuela Palvarini

CURATORE:

Dott. Giovanni Cremona

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. Simone Brioschi

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) Via Santa Croce n. 23

telefono: 3397337751

email: simonebrio@hotmail.com

PEC: simone.brioschi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 134/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bergamo 11, della superficie commerciale di **140,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IVANA DONZELLI)

Appartamento, dalle finiture signorili, posto al piano primo di una palazzina ad uso residenziale in Via Bergamo n. 11 comprensivo di cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 Cantina e 1 Appartamento, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 8930 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 11, piano: S1 - 1, intestato a Donzelli Ivana, derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di ASCHIERI CLAUDIO del 02/10/2018, registrata il 28/03/2019 al Volume: 88888 Numero: 77548 Sede: BUSTO ARSIZIO in atti dal 17/04/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: MILANO 2 reg. particolare 31853.2/2019

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

B box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Bergamo 11 per la quota di 1/1 di piena proprietà (IVANA DONZELLI)

Box Auto posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 8930 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana Bu, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 11, piano: S1, intestato a Donzelli Ivana, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/10/2018 protocollo n. VA0051784 Voltura in atti dal 18/04/2019 Repertorio n.: 77548 Rogante: BUSTO ARSIZIO Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 88888 n: 77548 del 28/03/2019 SUCC. TEL. 31853/2019 ASCHIER

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

B.2 posto auto, composto da n. 2 posti auto posti al piano terreno, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero "m" ed "n".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.975,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 238.975,00



trova:

Data della valutazione:

19/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig.ra Donzelli Ivana in qualità di proprietario

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2019 a firma di Giudice di Pace di Alessandria ai nn. 159143 - 30860 di repertorio, a favore di Aschiero Wood Import Spa - P.i. 00472180066, contro Donzelli Ivana - C.F. DNZVNI57P566L319U, derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 4482,12.

Importo capitale: 2683,33.

La formalità è riferita solamente a Sez Bu - Fgl 22 - Part. 8930 - Sub. 53 _ Abitazione e Sez Bu - Fgl 22 - Part. 8930 - Sub. 44_ Box Auto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Donzelli Ivana per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 15/10/1991), con atto stipulato il 15/10/1991 a firma di Notaio Ferrari ai nn. 185205 di repertorio, registrato il 29/10/1991 a Busto Arsizio



ai nn. 1134, trascritto il 06/11/1991 a Milano ai nn. 82624/60446

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **129/1987**, intestata a Immobiliare Santo Edoardo Srl , per lavori di Costruzione di un fabbricato Condominiale ad uso civile abitazione con autorimessa, presentata il 22/10/1987 con il n. 33600 di protocollo, rilasciata il 10/03/1988 con il n. 129/87 di protocollo, agibilità del 21/11/1991 con il n. 129/1987 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona B1/D . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione

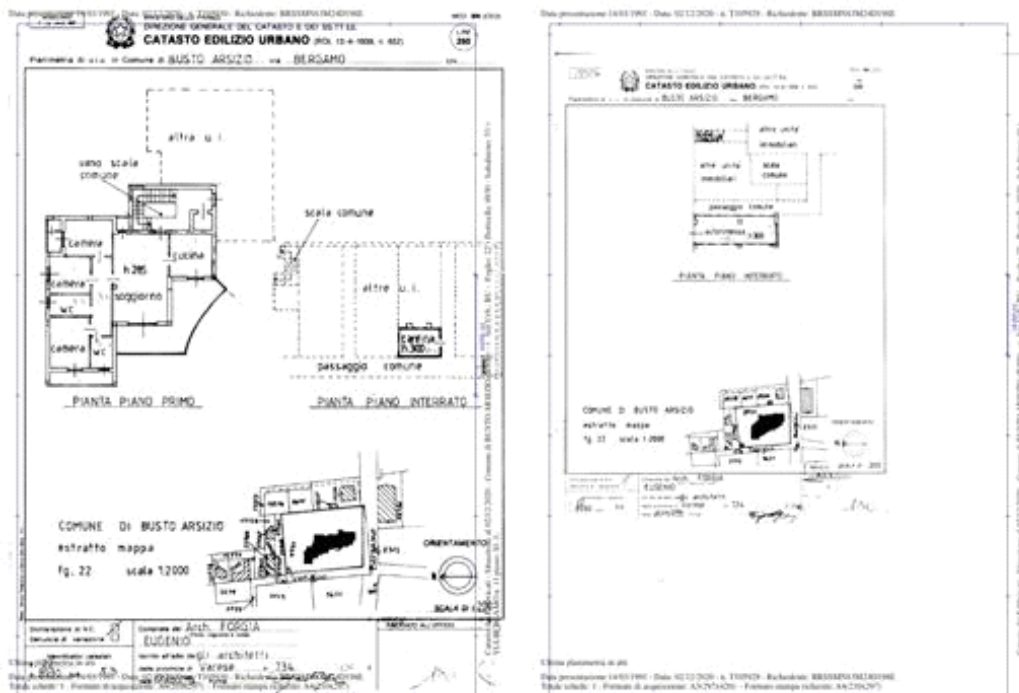
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERGAMO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

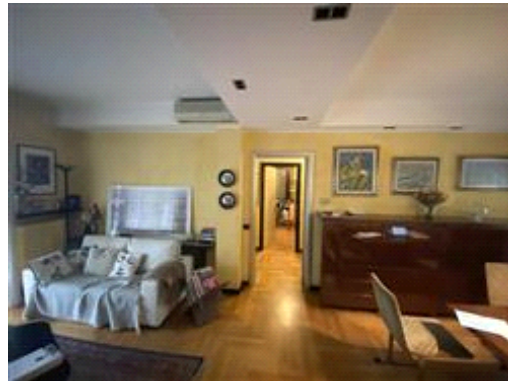
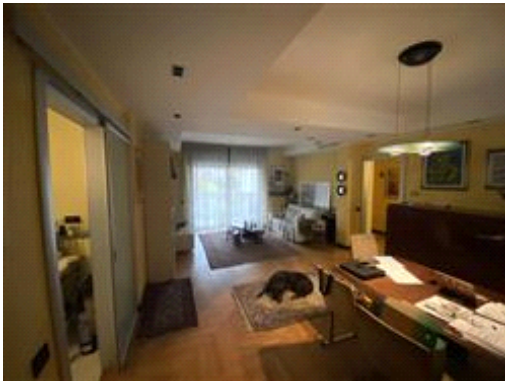
appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bergamo 11, della superficie commerciale di **140,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IVANA DONZELLI)

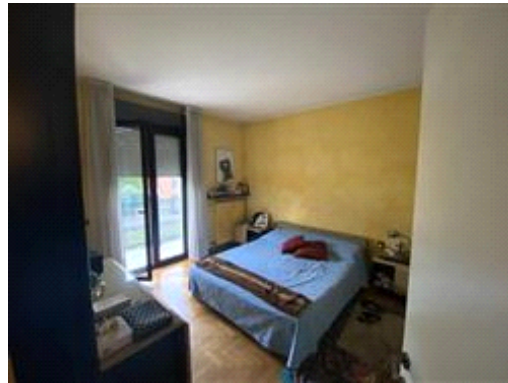
Appartamento, dalle finiture signorili, posto al piano primo di una palazzina ad uso residenziale in Via Bergamo n. 11 comprensivo di cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 Cantina e 1 Appartamento, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 8930 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 11, piano: S1 - 1 , intestato a Donzelli Ivana, derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di ASCHIERI CLAUDIO del 02/10/2018, registrata il 28/03/2019 al Volume: 88888 Numero: 77548 Sede: BUSTO ARSIZIO in atti dal 17/04/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: MILANO 2 reg. particolare 31853.2/2019

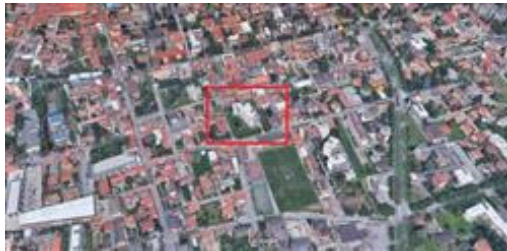
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.





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



SERVIZI

- farmacie
- campo da calcio
- municipio
- palazzetto dello sport

- ospedale
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km

eccellente 

autobus distante 1 km



autostrada distante 5 km



ferrovia distante 5 km



superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

ottimo 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, dalle finiture signorili, posto al piano primo di una palazzina ad uso residenziale in Via Bergamo n. 11 comprensivo di cantina posta al piano interrato.

L'accesso alla palazzina avviene al piano terreno attraverso un piano piloty, rifinito con pavimentazioni in pietra mista ceramica, e strutture in cemento armato gettate a vista. Il ballatoio di ingresso presenta, alla sua chiusura, un portoncino in alluminio e vetro. La rampa di scale è rivestita in materiale lapideo ed è presente l'ascensione al servizio dei condomini.

L'ingresso dell'appartamento è protetto da un portoncino blindato, L'appartamento si presenta con finiture signorili. Le murature sono rifinite a gesso con tinteggiatura di colore chiaro. Le pavimentazioni sono di diversi materiali; la zona living, il corridoio di accesso alla zona notte e le camere da letto sono rivestite da un parquet di tipo tradizionale con posa a liscia di pesce, mentre la cucina e i due bagni hanno pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro con inseriti vetri a doppia camera. Sono presenti oscuranti a tapparella. Le porte interne sono di diversa finitura. La porta della cucina e del disimpegno sono in vetro con coprifili e talio in alluminio, mentre la zona notte presenta porte in legno.

Sono presenti diversi abbassamenti in cartongesso con pura funzione estetica, un impianto di climatizzazione a split e riscaldamento centralizzato.

Gli ampi balconi esterni, sono completamente rivestiti da ceramica da esterno antigeliva di colore chiaro. Sono presenti tre logge accessibili dalle camere da letto ed al soggiorno, mentre l'ampio terrazzo è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. Sull'alcova accessibile dalla cameretta, è presente anche un ripostiglio all'interno del quale è presente la caldaia per la produzione dell'acqua calda e del riscaldamento a radiatori.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in Acciaio con apertura battente

al di sopra della media 

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

buono 

infissi interni: a battente realizzati in legno

buono 



massello

infissi interni: A scorrere realizzati in Alluminio

al di sopra della media 

pavimentazione esterna: realizzata in Ceramica Antigeliva

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in Legno . Zona Living e notte

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in Ceramica. Bagni e Cucina

al di sopra della media 

plafoni: realizzati in Cartongessi

buono 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in Acciaio , gli accessori presenti sono: Serratura Blindata

ottimo 

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico conformità: Non rilevata

al di sopra della media 

antenna collettiva: Digitale conformità: Non rilevata

al di sopra della media 

citofonico: Videocitofono conformità: Non rilevata

nella media 

elettrico: Impianto base , la tensione è di 220 v conformità: Non rilevata ma allegata all'agibilità dell'immobile ed alla sua fine lavori

al di sopra della media 

idrico: Idrico Sanitario con alimentazione in Acqua Sanitaria , la rete di distribuzione è realizzata in Pubblica conformità: Non rilevata

al di sopra della media 

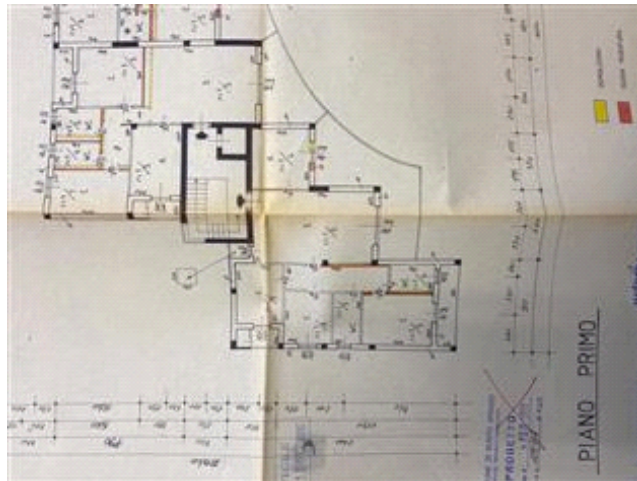
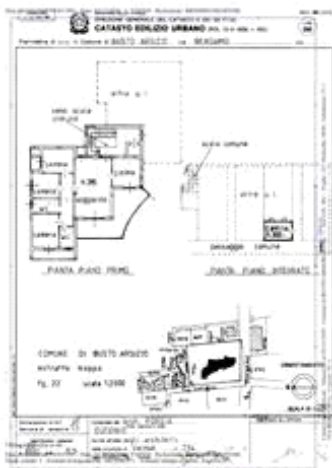
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
Balconi e terrazzi	40,30	x	50 %	=	20,15
Totale:	160,30				140,15





ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,50 Mq.**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione del bene è stata effettuata tenendo conto di varie informazioni reperite dalle agenzie immobiliari del territorio, sia dai valori omi rilasciati dall'agenzia delle entrate.

L'immobile oggetto di perizia, è sito nella zona periferica del Comune di Busto Arsizio, tipicamente residenziale con la prevalenza di abitazioni civili. Il prezzo medio delle compravendite avvenute in questa zona, nel primo semestre dell'anno 2020, è pari a circa €/mq 1.000,00 per uno stato di conservazione normale.

La situazione in cui si presenta l'oggetto bene di perizia, risulta trovarsi in una situazione di ottimo stato di conservazione, così come l'immobile condominiale entro il quale è identificato. Il sottoscritto, pertanto, ritiene la cifra di €1.500,00 al metro quadrato, sia la valutazione più opportuna. I box auto, presenti al piano interrato, e di effettiva pertinenza delle abitazioni, possono essere valutati € 10.000,00 €i singoli e 15.000,00 i doppi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,15	x	1.500,00	=	210.225,00
Valore superficie accessori:	2,50	x	1.500,00	=	3.750,00
					213.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 213.975,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 213.975,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERGAMO 11

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Bergamo 11 per la quota di 1/1 di piena proprietà (IVANA DONZELLI)

Box Auto posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 8930 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana Bu, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Bergamo n. 11, piano: S1, intestato a Donzelli Ivana, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 02/10/2018 protocollo n. VA0051784 Voltura in atti dal 18/04/2019 Repertorio n.: 77548 Rogante: BUSTO ARSIZIO Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 88888 n: 77548 del 28/03/2019 SUCC. TEL. 31853/2019 ASCHIER

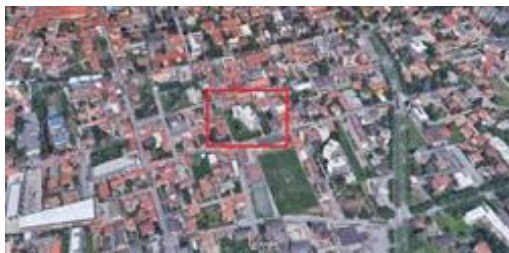
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



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





SERVIZI

farmacie

eccellente

campo da calcio

municipio

al di sotto della media

palazzetto dello sport

al di sopra della media

ospedale

eccellente

scuola media inferiore

nella media

scuola media superiore

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km

eccellente

autobus distante 1 km

autostrada distante 5 km

ferrovia distante 5 km

superstrada distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

pessimo

luminosità:

pessimo

panoramicità:

pessimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box Auto doppio posto al piano interrato della palazzina sita in via Bergamo n. 11. I box sono raggiungibili attraverso una rampa di accesso con pavimentazione in cls con finitura al quarzo, così come si presenta il corsello e l'interno dei box.

L'autorimessa è dotata di basculante in acciaio zincato e di un impianto elettrico di base composto da una presa elettrica ed illuminazione interna eseguita con impianto elettrico a vista. Le murature di divisione con le altre unità è stata eseguita con mattoni di cls vibrato fugati. La struttura in cemento armato riporta, a vista, la presenza di solai del tipo predalles. Allo stato, l'unità immobiliare, risulta essere ancora occupata da oggettistica di proprietà della Sig.ra Donzelli,



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Calcestruzzo battuto con finitura al quarzo

eccellente 

portone di ingresso: Basculante realizzato in Acciaio Zincato , gli accessori presenti sono: Serratura

al di sopra della media 

plafoni: realizzati in Cemento Armato - Predalles

buono 

Degli Impianti:

elettrico: Esterno , la tensione è di 220V conformità: Non presente ma allegata alla documentazione presente presso l'ufficio tecnico depositata per la fine lavori ed il rilascio dell'agibilità dell'immobile

al di sopra della media 

ACCESSORI:

posto auto, composto da n. 2 posti auto posti al piano terreno , sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero "m" ed "n".



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione del bene è stata effettuata tenendo conto di varie informazioni reperite dalle agenzie immobiliari del territorio, sia dai valori omi rilasciati dall'agenzia delle entrate.

L'immobile oggetto di perizia, è sito nella zona periferica del Comune di Busto Arsizio, tipicamente residenziale con la prevalenza di abitazioni civili. Il prezzo medio delle compravendite avvenute in questa zona, nel primo semestre dell'anno 2020, è pari a circa €/mq 1.000,00 per uno stato di conservazione normale.

La situazione in cui si presenta l'oggetto bene di perizia, risulta trovarsi in una situazione di ottimo stato di conservazione, così come l'immobile condominiale entro il quale è identificato. Il sottoscritto, pertanto, ritiene la cifra di €1.500,00 al metro quadrato, sia la valutazione più opportuna. I box auto, presenti al piano interrato, e di effettiva pertinenza delle abitazioni, possono essere valutati € 10.000,00 €i singoli e 15.000,00 i doppi.

Il valore dei singoli posti auto, concessi in uso esclusivo e perpetuo, ammonta a €cad 5.000,00 per un totale complessivo di euro €10.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima utilizzato monparametrico

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 BUSTO ARSIZIO, agenzie: BUSTO ARSIZIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	140,15	2,50	213.975,00	213.975,00
B	box doppio	0,00	10,00	25.000,00	25.000,00
				238.975,00 €	238.975,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 238.975,00**

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: **€ 238.975,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**



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):

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 238.975,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 134/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a ARCONATE Viale 3 Giugno 3, della superficie commerciale di **3.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Edificio a destinazione industriale composto da diversi corpi di fabbrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1- S1, ha un'altezza interna di Varie altezze da 2,00 mt a 6,00 mt .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 48 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 14.615,73 Euro, indirizzo catastale: Viale 2 Giugno n. 3, piano: T - 1 - S1, intestato a Algia S.a.s. di Claudio Aschieri & C. , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. MI0608367 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68726.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B appartamento a ARCONATE Viale 3 Giugno 3, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Appartamento sito in complesso industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t - 1 , ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 48 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Viale 2 Giugno n. 3, piano: T - 1 , intestato a ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. con sede in ARCONATE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.235.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.235.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.235.250,00
Data della valutazione:	19/03/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Varie Società - Vedi Note con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Wood's Srl - P.I. 00692440159 con sede in Arconate, Viale 2 Giugno 3/3A :

Contratto di affitto originario stipulato in data 12.11.2014 ed integrato con modifiche in data 12.05.2019 con registrazione dell'integrazione effettuata in data 29.05.2019 al n. 1703 serie 3 presso l'agenzia delle entrate di Legnano (Mi) - Scadenza contrattuale 6+6 - Canone annuo pari ad €3.900,00 - Affitto di una porzione dell'unità immobiliare contraddistinta al Fgl 6, Mapp 48 sub 703

Wood Living Srl - P.I. 10694460964 con sede in Milano, Viale Bianca Maria n. 3

Contratto di affitto stipulato in data 09.05.2019 con scadenza contrattuale il 08.05.2025 (6 + 6). Canone annuo stipulato €18.000,00. Registrato presso l'AE in data 17.05.2019 al numero 1767 serie 3T

ACG Logistic S.r.l. - P.I. 03567590132 con sede in Como (Co), via Canturina n. 49

Contratto di affitto stipulato in data 01.04.2019 con scadenza contrattuale il 31.03.2025 (6 + 6). Canone annuo stipulato €7.200,00. Registrato presso l'AE in data 30.04.2019 al numero 1544 serie 3T

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 27/07/2010 a firma di Notaio Tizzoni Loredana ai nn. 20695/5663 di repertorio, a favore di Banca di Legnano Spa, contro Algia S.a.s. di Claudio Aschieri & C., derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 10 Anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 16/05/2011 a firma di Notaio Tizzoni Loredana ai nn. 21128/5962 di repertorio, a favore di Intesa San Paolo S.p.a., contro Algia S.a.s. di Claudio Aschieri & c. , derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 12393 Registro generale n. 62153 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/09/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 18 di repertorio, a favore di Castiglioni Gualtiero Rodolfo - CF CSTGTR52D24B300M , contro Algia S.a.s. di Claudio Aschieri &C. , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €25.000,00.

Importo capitale: €16.380,20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/01/2019 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 13393/6819 di repertorio, a favore di Agenzia delle entrate - Riscossione, contro Algia S.a.s. , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 954369,54.

Importo capitale: 477184,77

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Algia S.a.s. di Claudio Aschieri & C. per la quota di 1/1, in forza di Fusione di Società Per incorporazione (dal 28/12/2009), con atto stipulato il 28/12/2009 a firma di Notaio Ferrari Adalberto ai nn. 237041 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **15/1964**, intestata a Aschieri Antonio, Aschieri Giovanni ed Albino, per lavori di Costruzione di un muro di cinta e portico aperto , presentata il 25/03/1964, rilasciata il 08/04/1964 con il n. 15/64 di protocollo

Permesso a costruire N. **75/1964**, intestata a Aschieri Antonio - F.lli Aschieri Giovanni ed Albino , per lavori di Costruzione di Fabbricato ad uso essiccatoio di legname, servizi igienici e rimesse, presentata il 01/08/1964, rilasciata il 15/09/1964 con il n. 75/1964 di protocollo

Permesso a costruire N. **93/1964**, intestata a Aschieri Antonio, F.lli Aschieri Giovanni ed Albino , per lavori di Costruzione di un edificio industriale per la lavorazione del legno , presentata il 07/02/2021, rilasciata il 05/10/1964 con il n. 93/64 di protocollo, agibilità del 27/12/1965 con il n. Richiesta di protocollo

Permesso a costruire N. **73/1965**, intestata a Algia Snc di Fratelli Aschieri Giovanni ed Albino , per



lavori di Porticato Aperto , presentata il 26/07/1965, rilasciata il 25/08/1965 con il n. 73/65 di protocollo

Permesso a costruire **N. 167/1967**, intestata a Algia , per lavori di Costruzione di un porticato aperto ad uso ricovero legname grezzo ad uso industriale, presentata il 03/11/1967, rilasciata il 20/01/1968 con il n. 167/67 di protocollo

Permesso a costruire **N. 30/1968**, intestata a Algia Snc, per lavori di Muro di cinta, presentata il 27/02/1968, rilasciata il 05/03/1968 con il n. 30/1968 di protocollo

Permesso a costruire **N. 176/1968**, intestata a Rondelli Bruno, per lavori di Costruzione di locali abitazione in sopralzo ad esistente capannone , presentata il 22/08/1968 con il n. 3193 di protocollo

Permesso a costruire **N. 57/1970**, intestata a Algia Sas, per lavori di Costruzione di Box e depositi in ampliamento , presentata il 13/04/1970, rilasciata il 04/06/1970 con il n. 57/70 di protocollo

N. 41/1971, intestata a Algia Sas, per lavori di Costruzione di locale caldaia e box in ampliamento , presentata il 14/04/1971 con il n. 1669 di protocollo, rilasciata il 31/05/1971 con il n. 41/71 di protocollo

Permesso a costruire **N. 79/1973**, intestata a Algia Sas, per lavori di Costruzione di Cabina Elettrica , presentata il 18/06/1973 con il n. 2249 di protocollo, rilasciata il 30/08/1973 con il n. 79/73 di protocollo

Concessione edilizia in Sanatoria **N. 203/1986 - 9/92** e successive varianti, intestata a Algia Snc di Albino e Claudio Aschieri , per lavori di Concessione in sanatoria per opere realizzate senza nulla osta. Costruzione di deposito, locale caldaia, e tettoia al servizio dell'insediamento produttivo. Ampliamento laboratorio esistente , presentata il 30/09/1986 con il n. 203/86 di protocollo, rilasciata il 16/06/1992 con il n. 9/92 di protocollo, agibilità del 16/06/1992 con il n. 9/92 di protocollo

Permesso a costruire **N. 110/1989** e successive varianti, intestata a Algia Snc, per lavori di Ampliamento Magazzino e formazione di ricovero legname, presentata il 15/12/1989 con il n. 7490 di protocollo

Modifiche alla pratica edile 110/1989 **N. 23/1991**, intestata a Algia Snc, per lavori di Variante n.1 alla C.e. n 23/1991 consistente in lieve ampliamento della costruzione in progetto e parziale chiusura della tettoia, presentata il 14/01/1991 con il n. 248 di protocollo, rilasciata il 07/08/1991 con il n. 23/91 di protocollo

Dia **N. 124/1995**, intestata a Algia Snc, per lavori di Adeguamento Centrale Termica, presentata il 08/09/1995 con il n. 6435 di protocollo

Richiesta Parere Preventivo **N. 58/1999**, intestata a Algia Snc, per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento , presentata il 29/07/1999 con il n. 7663 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Richiesta di Concessione edilizia **N. 53/2000**, intestata a Algia Snc, per lavori di Ristrutturazione immobile industriale, ampliamento magazzino, ristrutturazione uffici e spogliatoi, modifica recinzione, sostituzione copertura in eternit laboratorio , presentata il 18/05/2000 con il n. 5090 di protocollo, rilasciata il 09/08/2000 con il n. 53/00 di protocollo

DIA **N. 51/2009**, intestata a Algia Sas di Aschieri Claudio , per lavori di Sostituzione copertura esistente in fibrocemento con nuova copertura in pannelli coibentati " Alutech Dach" colore rosso Siena ral 3009 - le pendenze e le sagome rimarranno invariate , presentata il 08/07/2009 con il n. 6886 di protocollo

Dia **N. 57/2009**, intestata a Algia Sas di Claudio Aschieri & C., per lavori di Cambio di destinazione d'uso da confezione articoli a spaccio articoli per la casa e formazione di servizio igienico, presentata il 31/07/2009 con il n. 7734 di protocollo, agibilità del 06/11/2009 con il n. 10576 di protocollo

Comunicazione inizio lavori **N. 88/2014**, intestata a Algia Sas di Aschieri Claudio , per lavori di Compartimentazione laboratorio , presentata il 03/12/2014 con il n. 8664 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche ai tavolati interni. (normativa di riferimento: 78/2010)

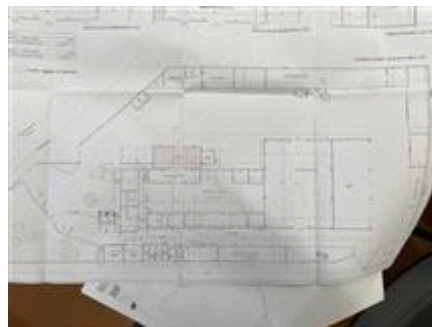
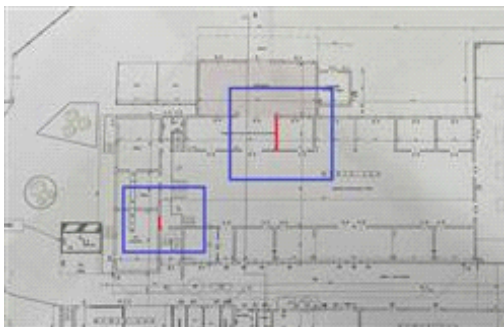
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edile CILA per opere già eseguite.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa per opere già eseguite : €1.000,00
- Aggiornamento Catastale : €750,00
- Oneri Professionista : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: testo Unico per l'edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ARCONATE VIALE 3 GIUGNO 3

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a ARCONATE Viale 3 Giugno 3, della superficie commerciale di **3.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. SOCIETÀ' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Edificio a destinazione industriale composto da diversi corpi di fabbrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1- S1, ha un'altezza interna di Varie



altezze da 2,00 mt a 6,00 mt .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 48 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 14.615,73 Euro, indirizzo catastale: Viale 2 Giugno n. 3, piano: T - 1 - S1, intestato a Algia S.a.s. di Claudio Aschieri & C. , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. MI0608367 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68726.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Magazzini corpo ad U perimetrale



Magazzini corpo ad U perimetrale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della perizia è un complesso immobiliare a destinazione industriale suddiviso in più corpi di fabbrica, costruiti in differenti epoche, composti sostanzialmente da un corpo centrale composto da una palazzina a due piani fuori terra comprendente uffici ed un appartamento, ed una zona retrostante composta da due grandi capannoni e svariati magazzini/depositi.

A contorno del corpo centrale, si sviluppa a forma di U, una serie di magazzini/laboratori/tettoie che erano destinati alla lavorazione del legno. Tutte le zone sopra indicate, sono ben contraddistinte (vedi piante allegate) e contigue una all'altra.

A collegamento di tutte le aree, troviamo un cortile parzialmente pavimentato e parzialmente a terra battuta, che permette il raggiungimento di tutte le porzioni con automezzi anche di grande dimensione.

Le zone adibite alla lavorazione, anche se costruite in epoche differenti, presentano pressochè le stesse caratteristiche costruttive.

Corpo perimetrale ad U:

Il corpo perimetrale ad U è stato realizzato con pareti perimetrali in mattoni pieni intonacati, con grandi serramenti in ferro verso la parte interna del cortile, struttura metallica a due falde come orditura del tetto e pannelli prefabbricati tipo sandwich a copertura. Le pavimentazione di tutta questa zona, sono state eseguite con mattonelle di klinker (tipica pavimentazione industriale) ed in generale lo stato di manutenzione risulta essere accettabile. All'interno di questa porzione sono attualmente presenti svariati macchinari per la lavorazione del legno. Le parti adibite a tettoie aperte, invece, presentano le stesse caratteristiche delle zone chiuse, con la differenza sulla pavimentazione, realizzata in cemento battuto ed adatto al ricovero degli automezzi.

Corpo centrale :

Il copro centrale è composto da una palazzina uffici è stata realizzata con struttura primaria in cemento armato, su solaio il laterocemento e murature eseguite in mattoni forati intonacati al civile. I serramenti di entrambi i piani sono in legno con vetri singoli, porte in legno tamburate, pavimenti in



ceramica in tutte le zone e rivestimenti ceramici nei bagni. Al piano terreno, nella zona uffici, i serramenti sono stati realizzati in alluminio con vetri specchiati.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda della palazzina uffici/abitazione è garantita dalla presenza di una caldaia a gasolio posta al piano interrato.

Alle spalle della palazzina uffici, troviamo il primo capannone costruito ed adibito alla lavorazione del legno. Struttura in cemento armato e mattoni pieni, serramenti continui ad un'altezza di circa 4 metri, svariati depositi ai lati, pavimentazioni in klinker.

Sempre proseguendo nel corpo centrale, troviamo la porzione di capannoni di più recente costruzione (attualmente affittato ad una terza società) costruita con metodologie differenti. Strutture in cemento armato precopresso, con pareti prefabbricate e grandi portoni coibentati. Le altezze di questa porzione arrivano fino a 6,00 metri, consentendo dunque una capacità di immagazzinamento dei materiali più agevole. In questa zona, i pavimenti sono stati eseguiti con battuti in cemento con finitura al quarzo.

L'ultima parte della porzione centrale, identificata come tettoia, presenta le stesse caratteristiche del precedente. A chiusura completa della tettoia sono presenti dei grandi portoni scorrevoli coibentati.

Infine troviamo, entrando nel complesso sulla destra, un'ultima palazzina a due piani adibita sempre a magazzino/stoccaggio delle materie finite, con ricavato al piano terreno una zona " commerciale " con esposizione del campionario di produzione. Tale ambiente è comprensivo di servizi igienici accessibili anche a normolesi.

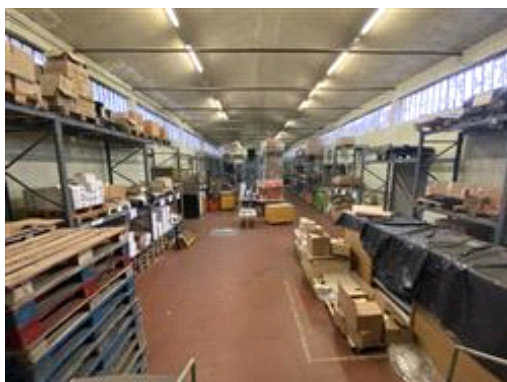
Si segnala la presenza di materiale asbestoso su gran parte della copertura, in particolar modo circoscritta sulla parte centrale dello stabile.



Ingresso - Palazzina Uffici



Uffici Piano terra



Capannone corpo centrale dietro uffici



Magazzini parte centrale





Capannone recente costruzione - Parte centrale



Tettoia parte centrale con grandi portoni coibentati

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannoni, Uffici, Tettoie, Magazzini	3.980,00	x	100 %	=	3.980,00
Totale:	3.980,00				3.980,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 30/06/2020

Fonte di informazione: Omi

Descrizione: Capannoni Industriali

Indirizzo: Viale 2 Giugno



Superfici principali e secondarie: 3900

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.950.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.950.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato effettuato tenendo conto di tutte le variabili di mercato e soprattutto della posizione dell'immobile. Il fabbricato si trova su una strada provinciale ad alta densità di traffico, facilmente raggiungibile anche dalla superstrada Marcallo/Busto Arsizio. Un immobile di queste dimensioni è sicuramente appetibile rispetto a quanto sopra elencato, ma nel contempo di difficile collocazione all'interno del mercato, viste proprio le dimensioni.

A giudizio del sottoscritto, sarebbe opportuno anche valutare un'eventuale frazionamento dello stabile, vista anche la predisposizione all'operazione data dalla dislocazione in due corpi di fabbrica ben distinti (parte centrale e perimetrale ad)

A seguito di un'attenta indagine, ritengo dunque che il valore più probabile di vendita in toto, possa attestarsi a 300,00 €/mq. Il valore è frutto di un'analisi che comprende lo stato di vetustà dell'immobile, dello stato conservativo, delle dotazioni tecnologiche (presenza di impianti di generazione del calore a gasolio) e la presenza di manufatti in eternit sulle coperture, che comporteranno necessariamente delle bonifiche. I valori Omi, del primo semestre dell'anno 2020, per capannoni industriali in stato di conservazione normale, riferiscono un valore minimo al mq pari ad € 400,00, che viene ridotto ad €300,00 a seguito della valutazione sopra specificata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.980,00 x 300,00 = **1.194.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.194.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.194.000,00**

BENI IN ARCONATE VIALE 3 GIUGNO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ARCONATE Viale 3 Giugno 3, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

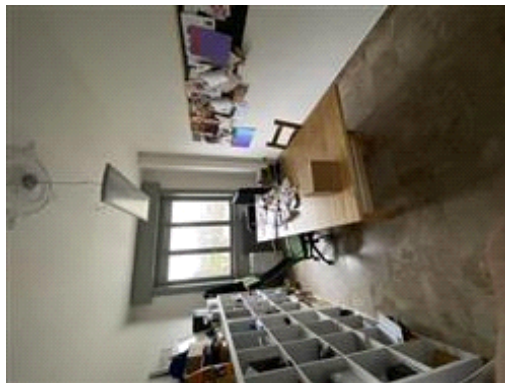
Appartamento sito in complesso industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t - 1 , ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 48 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Viale 2 Giugno n. 3, piano: T - 1 , intestato a ALGIA S.A.S. DI CLAUDIO ASCHIERI & C. con sede in ARCONATE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano primo di palazzina ad uso uffici in complesso industriale

Finiture simili a quelle degli uffici al piano terreno ovvero, serramenti in legno con vetro singolo, pavimentazioni e rivestimenti del bagno e della cucina in materiale ceramico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gasolio posta al piano interrato del fabbricato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è basata soprattutto sulla posizione dell'appartamento, il quale fa parte essenziale del complesso industriale.

La valutazione di tale bene, può essere comparata al valore/mq del capannone, in quanto è altamente improbabile la vendita disgiunta dalla restante parte del complesso.

Si ritiene pertanto €300,00 al metro quadrato il prezzo di realizzo più congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 300,00 = **45.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 45.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metono di stima monoparametrico

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO , ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di Arconate, agenzie: Arconate, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE

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	capannone industriale	3.980,00	0,00	1.194.000,00	1.194.000,00
B	appartamento	150,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				1.239.000,00 €	1.239.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.750,00
----------------------------------------------------------	-------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.235.250,00
-------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

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:	€ 1.235.250,00
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.235.250,00

data 19/03/2021

il tecnico incaricato
Geom. Simone Brioschi

