



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. NICOLÒ GRIMAUDD


CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF: CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

tecnico incaricato: Gianluca Canziani

Pagina 1 di 35



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO -

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

2 **opificio** a FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14, della superficie commerciale di **70,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Trattasi di locali di pertinenza del [REDACTED] quali: tettoia chiusa, depositi, locale caldaia, spogliatoio, w.c., uscite di sicurezza, palco e ripostiglio con area esclusiva.

L'area esclusiva è gravata da passaggio a favore del sub. 503 (lotto 3 delle presente perizia).

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 1089 sub. 507 e sub. 510.

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

- foglio 11 particella 9007 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 754,70 Euro, indirizzo catastale: VIA MERCADANTE n. 14, piano: T., intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 15/10/2021 Pratica n. VA0117189 in atti dal 18/10/2021 DIVISIONE (n. 33481.1/2021)
 Coerenze: via Mercadante e mapp. 6843, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 507, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 510, altra u.i.u. mapp. 9007 sub. 503, mapp. 9006
 Deriva dal mapp. 9007 sub. 501

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -38.319,86
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -38.319,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -38.319,86
Data della valutazione:	15/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da comproprietario.

Alla data del sopralluogo del 31/03/2023 era presente [REDACTED]

L'immobile è occupato dall'attiva [REDACTED] del comproprietario [REDACTED]

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 4564 di repertorio, trascritta il 10/08/2022 a MILANO 2 ai nn. 123638/83666, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.



Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 27/09/2019), con atto stipulato il 28/04/1995 a firma di Notaio FERRIGNO LUIGI ai nn. 82533/21102 di repertorio, trascritto il 18/05/1995 a MILANO 2 ai nn. 43661/26887 .

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni Foglio 9 mapp. 1088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 122/95, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di opere eseguite in Fagnano Olona, via Mercadante n.14 ,sui mapp.li n.1089 e 9007 – nel complesso Bar-Ristorante-Pizzeria-Discoteca ██████████ , presentata il 01/03/1995 con il n. 4790 di protocollo, rilasciata il 17/12/1998, agibilità del 17/12/1998 con il n. 20457 di protocollo.

Condoni Edilizi (n° 148/86 – n° 112/95 – n° 11/98) e D.I.A. del 06/04/98

D.I.A. N. 75/2010, intestata a ██████████ per lavori di Tamponamento Tettoia Esistente, presentata il 20/05/2010 con il n. 11415 di protocollo, rilasciata il 01/06/2010 con il n. 12253 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Commissario Straordinario n. 133 del 16.12.2013 ed approvato con Delibera C.C. n. 19 del 30.06.2014 (B.U.R.L. del 19.11.2014 - Serie Inserzioni n. 47) e Variante Parziale 2015 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 26.11.2015, l'immobile ricade in zona AMF3 : per attività ricettive e di ristorazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1 art. 98 ("GF2 - Gamma funzionale 2" - art. 62) Componente geologica: - "Classe 2a" - Aree pianeggianti - Norme geologiche di piano - art. 14.1 ;. Vedere C.D.U. allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per diversa distribuzione spazi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria (o CILA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e diritti segreteria: €.636,00
- Costi tecnici: pratica edilizia - (escluso accessori di legge): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO 2

opificio a FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14, della superficie commerciale di **70,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locali di pertinenza del [REDACTED] quali: tettoia chiusa, depositi, locale caldaia, spogliatoio, w.c., uscite di sicurezza, palco e ripostiglio con area esclusiva.

L'area esclusiva è gravata da passaggio a favore del sub. 503 (lotto 3 delle presente perizia).

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 1089 sub. 507 e sub. 510.

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

- foglio 11 particella 9007 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 754,70 Euro, indirizzo catastale: VIA MERCADANTE n. 14, piano: T., intestato a [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 15/10/2021 Pratica n. VA0117189 in atti dal 18/10/2021 DIVISIONE (n. 33481.1/2021)
- Coerenze: via Mercadante e mapp. 6843, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 507, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 510, altra u.i.u. mapp. 9007 sub. 503, mapp. 9006
Deriva dal mapp. 9007 sub. 501

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola media inferiore
scuola elementare
scuola media superiore
scuola per l'infanzia
ospedale
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale



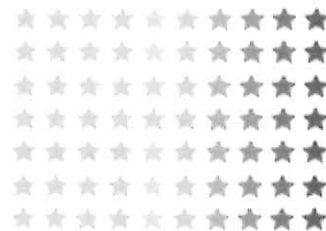
COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20
autostrada distante km. 5
superstrada distante km. 5
ferrovia distante km. 7



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Soffitto inclinato.
Pavimenti in ceramica
Porte interne in legno tamburato.
Porte d'ingresso di tipo per uscita di sicurezza.
Altri serramenti in metallo.





CLASSE ENERGETICA:

[448.44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1206700018422 registrata in data 01/08/2022

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
Locali accessori "ristorante".	101,00	x	50 %	=	50,50
Area esclusiva	203,00	x	10 %	=	20,30
Totale:	304,00				70,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sginci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Fagnano Olona;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 – Semestre 2 - Comune Fagnano Olona;

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - zona unica - negozi (IN FAGNANO OLONA NON PRESENTE):

- viene utilizzato per comparazione (valori simili di mercato) la zona Sant'Anna di Busto Arsizio: valore medio tra 850,00 e 1.300,00 = €/mq. 1.075,00

criterio 2 (OMI) - zona semicentrale - negozi (normale):

- viene utilizzato il valore medio tra 980,00 e 1.300,00 = €/mq. 1.140,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (1.140,00 + 1.075,00) / 2 = €/mq. 1.107,50 arrotondato a €/mq. 1.100,00

Trattandosi di locali accessori ai fini della consistenza in mq. viene applicato un coefficiente di



riduzione del 50%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,80 x 1.100,00 = 77.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.880,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	opificio	70,80	0,00	77.880,00	77.880,00
				77.880,00 €	77.880,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi occorrenti ad eseguire le opere necessarie per rendere autonoma l'unità di cui al Lotto 2 dalle altre unità NON OGGETTO DELLA PROCEDURA	-115.063,86
	115.063,86 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:***L'UNITÀ IMMOBILIARE È COINTESTATA TRA**

_____ e di fatto fa parte delle unità intestate a _____ ed identificate col mapp. 1089 sub. 507 e sub. 510.

Ai fini della commerciabilità si consiglia lo scioglimento della comunione mediante un progetto divisionale contestuale all'unità identificata col mapp. 9007 sub. 503 (lotto 3^{le} e lotto 3^β della presente perizia).

Inoltre l'unità di cui al Lotto 3^{le} e Lotto 3^β andrebbe frazionata in ulteriori 2 LOTTI, in modo da assegnare una porzione a ciascuno dei tre comproprietari.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.136,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € -38.319,86

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 0,00**)



di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -38.319,86
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:	€. -38.319,86



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO -

LOTTO 3A**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****3A** **opificio** a FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà**RIFERIMENTO LOTTO 3A - BOZZA PROGETTO DIVISIONALE**

Trattasi di locali di pertinenza dei fabbricati principali adiacenti e composti da: locale aspirazione, ufficio, deposito, w.c., centrale termica e con area esclusiva.

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 1089 sub. 516

L'ingresso avviene dal cortile dell'unità identificata col mapp. 9007 sub. 502 (Lotto 2 della presente)

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

- foglio 11 particella 9007 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.021,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MERCADANTE n. 14, piano: T, intestato a **derivante da DIVISIONE del 15/10/2021 Pratica n. VA0117189 in atti dal 18/10/2021 DIVISIONE (n. 33481.1/2021)**
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 515, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 509, mapp. 9006 su 2 lati, altra u.i.u. mapp. 9007 sub. 502
Deriva dal mapp. 9007 sub. 501 L'identificazione catastale comprende il lotto **3A** e il lotto **3B** della presente (rif. proposta divisionale lotto 3A e lotto 3B)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.485,13
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.485,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.210,87



Data della valutazione:

15/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 01/02/2027, registrato il 08/02/2021 a Ufficio Territoriale di Busto Arsizio ai nn. 418 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 24000.

Alla data del sopralluogo del 17/02/2023 era presente [REDACTED] il quale comunicava che il contratto di locazione sopra citato era in fase di disdetta.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 4564 di repertorio, trascritta il 10/08/2022 a MILANO 2 ai nn. 123638/83666 , a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 27/09/2019), con atto stipulato il 28/04/1995 a firma di Notaio FERRIGNO LUIGI ai nn. 82533/21102 di repertorio, trascritto il 18/05/1995 a MILANO 2 ai nn. 43661/26887 .

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni Foglio 9 mapp. 1088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **122/95**, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di opere eseguite in Fagnano Olona, via Mercadante n.14 ,sui mapp.li n.1089 e 9007 – nel complesso Bar-Ristorante-Pizzeria-Discoteca ██████████ presentata il 01/03/1995 con il n. 4790 di protocollo, rilasciata il 17/12/1998, agibilità del 17/12/1998 con il n. 20457 di protocollo.

Condoni Edilizi (n° 148/86 – n° 112/95 – n° 11/98) e D.I.A. del 06/04/98

Permesso di Costruire in sanatoria N. **48/2011**, intestata a ██████████ per lavori di Opere eseguite in difformità dal condono edilizio n. 122/95 relative alla sostituzione dei tendoni esterni , presentata il 25/11/2011 con il n. 20174 di protocollo, rilasciata il 27/02/2012

D.I.A. N. **12/2010** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di opere di manutenzione straordinaria per trasformazione della discoteca esistente in nuova sala giochi, presentata il 03/02/2010 con il n. 2438 di protocollo, agibilità del 06/07/2010 con il n. 14490 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 mappale 1089 sub. 508 e sub. 511.

Variante D.I.A. n. 76/2010 prot. 11416 del 20/05/2010



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Commissario Straordinario n. 133 del 16.12.2013 ed approvato con Delibera C.C. n. 19 del 30.06.2014 (B.U.R.L. del 19.11.2014 - Serie Inserzioni n. 47) e Variante Parziale 2015 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 26.11.2015 ..., l'immobile ricade in zona AMF3 : per attività ricettive e di ristorazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1 art. 98 ("GF2 - Gamma funzionale 2" - art. 62) Componente geologica: - "Classe 2a" - Aree pianeggianti - Norme geologiche di piano - art. 14.1 ; Vedere C.D.U. allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il costo della pratica catastale è conteggiato per intero in quanto al momento non è possibile sapere se può essere imputata al 50% al lotto 3A e al 50% al lotto 3B

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per diversa distribuzione spazi interni e modifiche esterne varie. Ampliamento con costruzione di vano ingresso, locale w.c. e tettoia chiusa. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria edilizia comprensiva di sanzione, diritti di segreteria comunali, costi tecnici comprensivi di accessori di legge e oneri di urbaniz. in caso di sanabilità e/o costi di demolizione nel caso di non sanabilità. Costi indicativi: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne interne per diversa distribuzione spazi interni e modifiche esterne varie e ampliamenti vari. Errata indicazione della scala (1/200 anziché 1/500)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa per denuncia di variazione - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-AMPLIAMENTO e frazionamento in due unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per pratica catastale Docfa - denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni e frazionamento in due unità immobiliari comprensiva di diritti catastali e accessori di legge con identificazione catastale del Lotto 3A e Lotto 3B: €1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO 3A

opificio a FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà

RIFERIMENTO LOTTO 3A - BOZZA PROGETTO DIVISIONALE

Trattasi di locali di pertinenza dei fabbricati principali adiacenti e composti da: locale aspirazione, ufficio, deposito, w.c., centrale termica e con area esclusiva.

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 1089 sub. 516

L'ingresso avviene dal cortile dell'unità identificata col mapp. 9007 sub. 502 (Lotto 2 della presente)

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

- foglio 11 particella 9007 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.021,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MERCADANTE n. 14, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 15/10/2021 Pratica n. VA0117189 in atti dal 18/10/2021 DIVISIONE (n. 33481.1/2021)
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 515, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 509, mapp. 9006 su 2 lati, altra u.i.u. mapp. 9007 sub. 502
Deriva dal mapp. 9007 sub. 501 L'identificazione catastale comprende il lotto 3A e il lotto 3B della presente (rif. proposta divisionale lotto 3A e lotto 3B)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola media inferiore	5	★★★★★
scuola elementare	5	★★★★★
scuola per l'infanzia	5	★★★★★
scuola media superiore	5	★★★★★
ospedale	5	★★★★★
negozi al dettaglio	5	★★★★★
supermercato	5	★★★★★
centro commerciale	5	★★★★★
COLLEGAMENTI		
aeroporto distante km. 20	5	★★★★★
autostrada distante km. 5	5	★★★★★
superstrada distante km. 5	5	★★★★★
ferrovia distante km. 7	5	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★★★★★
esposizione:	5	★★★★★
luminosità:	5	★★★★★
panoramicità:	5	★★★★★
impianti tecnici:	5	★★★★★
stato di manutenzione generale:	5	★★★★★
servizi:	5	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' APE NON È PRESENTE

- Soffitto inclinato.
- Pavimenti in ceramica
- Porte interne in legno tamburato.
- Porte d'ingresso di tipo per uscita di sicurezza.
- Altri serramenti in metallo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

- volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Fagnano Olona;
- Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 – Semestre 2 - Comune



Fagnano Olona;

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - zona unica - negozi (IN FAGNANO OLONA NON PRESENTE):

- viene utilizzato per comparazione (valori simili di mercato) la zona Sant'Anna di Busto Arsizio: valore medio tra 850,00 e 1.300,00 = €/mq. 1.075,00

criterio 2 (OMI) - zona semicentrale - negozi (normale):

- viene utilizzato il valore medio tra 980,00 e 1.300,00 = €/mq. 1.140,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (1.140,00 + 1.075,00) / 2 = €/mq. 1.107,50 arrotondato a €/mq. 1.100,00

Trattandosi di locali accessori ai fini della consistenza in mq. viene applicato un coefficiente di riduzione del 50%

IL VALORE È STATO CALCOLATO SULL'INTERA UNITÀ IMMOBILIARE E DIVISO PROPORZIONAMENTE IN BASE ALLE SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOTTI 3A E 3B COME RIPORTATO NELLA BOZZA DI PROGETTO DIVISIONALE DEL 14/06/2023.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
3A	opificio	0,00	0,00	36.300,00	36.300,00
				36.300,00 €	36.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi occorrenti ad eseguire le opere necessarie per rendere autonome le unità di cui al Lotto 1 e al Lotto n. 3/A -	-5.964,87
Imputazione pro quota (come da allegato)	
	5.964,87 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'UNITÀ IMMOBILIARE È COINTESTATA TRA [REDACTED]

e di fatto fa parte delle unità intestata a [REDACTED]

Ai fini della commerciabilità si consiglia lo scioglimento della comunione mediante un progetto divisionale contestuale all'unità identificata col mapp. 9007 sub. 502 (lotto 2 della presente perizia).

Inoltre l'unità andrebbe frazionata in ulteriori 2 LOTTI, in modo da assegnare una porzione a ciascuno dei tre comproprietari (LOTTO 3A e LOTTO 3B)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.485,13

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:	€. 25.485,13
--	---------------------

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 1.274,26
---	--------------------

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:	€. 24.210,87
---	---------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO -

LOTTO 3B**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****3B** **opificio** a FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà**RIFERIMENTO LOTTO 3B - BOZZA PROGETTO DIVISIONALE**

Trattasi di locali di pertinenza dei fabbricati principali adiacenti e composti da: ufficio, deposito, w.c., con area esclusiva.

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 1089 sub. 509 (**unità immobiliare esclusa della presente perizia**).

L'ingresso avviene dal cortile dell'unità identificata col mapp. 9007 sub. 502 (Lotto 2 della presente) e dalla porzione di cortile di pertinenza del lotto 3

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

- foglio 11 particella 9007 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.021,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MERCADANTE n. 14, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 15/10/2021 Pratica n. VA0117189 in atti dal 18/10/2021 DIVISIONE (n. 33481.1/2021)
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 515, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 509, mapp. 9006 su 2 lati, altra u.i.u. mapp. 9007 sub. 502
Deriva dal mapp. 9007 sub. 501 L'identificazione catastale comprende il lotto 3A e il lotto 3B della presente (rif. proposta divisionale lotto 3A e lotto 3B)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259,99
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246,99



Data della valutazione:

15/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal comproprietario [REDACTED] nell'ambito dello svolgimento delle proprie attività.

Alla data del sopralluogo del 31/03/2023 era presente [REDACTED]

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. Atri 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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 4564 di repertorio, trascritta il 10/08/2022 a MILANO 2 ai nn. 123638/83666, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2019), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 1153/849 di repertorio, registrato il 03/10/2019 a VARESE ai nn. 10546 serie 1T, trascritto il 04/10/2019 a MILANO 2 ai nn. 123175/80144.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 9007 Subalterno 501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 27/09/2019), con atto stipulato il 28/04/1995 a firma di Notaio FERRIGNO LUIGI ai nn. 82533/21102 di repertorio, trascritto il 18/05/1995 a MILANO 2 ai nn. 43661/26887 .

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni Foglio 9 mapp. 1088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **122/95**, intestata a ██████████ per lavori di opere eseguite in Fagnano Olona, via Mercadante n.14 ,sui mapp.li n.1089 e 9007 – nel complesso Bar-Ristorante-Pizzeria-Discoteca ██████████ presentata il 01/03/1995 con il n. 4790 di protocollo, rilasciata il 17/12/1998, agibilità del 17/12/1998 con il n. 20457 di protocollo.
Condoni Edilizi (n° 148/86 – n° 112/95 – n° 11/98) e D.I.A. del 06/04/98

Permesso di Costruire in sanatoria N. **48/2011**, intestata a ██████████ per lavori di Opere eseguite in difformità dal condono edilizio n. 122/95 relative alla sostituzione dei tendoni esterni , presentata il 25/11/2011 con il n. 20174 di protocollo, rilasciata il 27/02/2012

D.I.A. N. **12/2010** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di opere di manutenzione straordinaria per trasformazione della discoteca esistente in nuova sala giochi, presentata il 03/02/2010 con il n. 2438 di protocollo, agibilità del 06/07/2010 con il n. 14490 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 mappale 1089 sub. 508 e sub. 511.

Variante D.I.A. n. 76/2010 prot. 11416 del 20/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Commissario Straordinario n. 133



del 16.12.2013 ed approvato con Delibera C.C. n. 19 del 30.06.2014 (B.U.R.L. del 19.11.2014 - Serie Inserzioni n. 47) e Variante Parziale 2015 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 26.11.2015, l'immobile ricade in zona AMF3 : per attività ricettive e di ristorazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1 art. 98 ("GF2 - Gamma funzionale 2" - art. 62) Componente geologica: - "Classe 2a" - Aree pianeggianti - Norme geologiche di piano - art. 14.1 ; Vedere C.D.U. allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il costo della pratica catastale è conteggiato per intero in quanto al momento non è possibile sapere se può essere imputata al 50% al lotto 3A e al 50% al lotto 3B

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per diversa distribuzione spazi interni e modifiche esterne varie. Ampliamento con costruzione di vano ingresso, locale w.c. e tettoia chiusa. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria edilizia comprensiva di sanzione, diritti di segreteria comunali, costi tecnici comprensivi di accessori di legge e oneri di urbaniz. in caso di sanabilità e/o costi di demolizione nel caso di non sanabilità. Costi indicativi: €.5.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne interne per diversa distribuzione spazi interni e modifiche esterne varie e ampliamenti vari. Errata indicazione della scala (1/200 anziché 1/500)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa per denuncia di variazione - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-AMPLIAMENTO e frazionamento in due unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per pratica catastale Docfa - denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni e frazionamento in due unità immobiliari comprensiva di diritti catastali e accessori di legge con identificazione catastale del Lotto 3A e Lotto 3B: €.1.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO 3B

opificio a FAGNANO OLONA VIA MERCADANTE 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà

RIFERIMENTO LOTTO 3B - BOZZA PROGETTO DIVISIONALE

Trattasi di locali di pertinenza dei fabbricati principali adiacenti e composti da: ufficio, deposito, w.c., con area esclusiva.

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 1089 sub. 509 (**unità immobiliare esclusa della presente perizia**).

L'ingresso avviene dal cortile dell'unità identificata col mapp. 9007 sub. 502 (Lotto 2 della presente) e dalla porzione di cortile di pertinenza del lotto 3

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

- foglio 11 particella 9007 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.021,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MERCADANTE n. 14, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da DIVISIONE del 15/10/2021 Pratica n. VA0117189 in atti dal 18/10/2021 DIVISIONE (n. 33481.1/2021)
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 515, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 509, mapp. 9006 su 2 lati, altra u.i.u. mapp. 9007 sub. 502
Deriva dal mapp. 9007 sub. 501 L'identificazione catastale comprende il lotto 3A e il lotto 3B della presente (rif. proposta divisionale lotto 3A e lotto 3B)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI



scuola media inferiore	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
ospedale	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★
COLLEGAMENTI	
aeroporto distante km. 20	★★★★★★★★★★
autostrada distante km. 5	★★★★★★★★★★
superstrada distante km. 5	★★★★★★★★★★
ferrovia distante km. 7	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' APE NON È PRESENTE

- Soffitto inclinato.
- Pavimenti in ceramica
- Porte interne in legno tamburato.
- Porte d'ingresso di tipo per uscita di sicurezza.
- Altri serramenti in metallo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sginci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

- volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Fagnano Olona;
- Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 – Semestre 2 - Comune



Fagnano Olona;

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - zona unica - negozi (IN FAGNANO OLONA NON PRESENTE):

- viene utilizzato per comparazione (valori simili di mercato) la zona Sant'Anna di Busto Arsizio: valore medio tra 850,00 e 1.300,00 = € /mq. 1.075,00

criterio 2 (OMI) - zona semicentrale - negozi (normale):

- viene utilizzato il valore medio tra 980,00 e 1.300,00 = € /mq. 1.140,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (1.140,00 + 1.075,00) / 2 = € /mq. 1.107,50 arrotondato a € /mq. 1.100,00

Trattandosi di locali accessori ai fini della consistenza in mq. viene applicato un coefficiente di riduzione del 50%

IL VALORE È STATO CALCOLATO SULL'INTERA UNITÀ IMMOBILIARE E DIVISO PROPORZIONAMENTE IN BASE ALLE SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOTTI 3A e 3B COME RIPORTATO NELLA BOZZA DI PROGETTO DIVISIONALE DEL 14/06/2023.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 58.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
3B	opificio	0,00	0,00	58.300,00	58.300,00
				58.300,00 €	58.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi occorrenti ad eseguire le opere necessarie per rendere autonoma l'unità di cui al Lotto 3B dalle altre unità NON OGGETTO DELLA PROCEDURA	-51.240,01
	51.240,01 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'UNITÀ IMMOBILIARE È COINTESTATA TRA [REDACTED]

e di fatto fa parte delle unità intestata a [REDACTED]

Ai fini della commerciabilità si consiglia lo scioglimento della comunione mediante un progetto divisionale contestuale all'unità identificata col mapp. 9007 sub. 502 (lotto 2 della presente perizia).

Inoltre l'unità andrebbe frazionata in ulteriori 2 LOTTI, in modo da assegnare una porzione a ciascuno dei tre comproprietari (LOTTO 3A e LOTTO 3B)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259,99

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:	€. 259,99
--	------------------

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 13,00
---	-----------------

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:	€. 246,99
---	------------------

data 15/01/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani



