



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

286/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. NICOLÒ GRIMAUDDO


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



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
286/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **Locale per spettacoli ed eventi** a FAGNANO OLONA VIA LEGNANO 60, della superficie commerciale di **249,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di Locale per spettacoli ed eventi (bar/discoteca) composto da zona somministrazione con angolo bar e parte ad uso "spettacoli", con zona servizi igienici e zona laboratorio/cucina con area di corte esclusiva, nella quale è presente una scala per i locali al piano primo (non oggetto della presente perizia).

L'accesso avviene da via Legnano, 60.

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 9007 sub. 503, unità oggetto della presente perizia (vedere lotto 3)

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

- foglio 11 particella 1089 sub. 516 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.895,82 Euro, indirizzo catastale: VIA LEGNANO n. 60, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 04/10/2023 Pratica n. VA0126652 in atti dal 05/10/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126652.1/2023)
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 510, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 507, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 517, mapp. 10929, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 509, mapp. 9007 sub. 503
Il sub. 516 deriva dalla soppressione del sub. 515 (che ha generato il sub. 516 e il sub. 517 altra unità immobiliare). Il sub. 515 ha avuto VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/08/2021 Pratica n. VA0096974 in atti dal 27/08/2021 SALE DA GIOCO- LOCALE DI SOMMINISTRAZIONE (n. 28800.1/2021) Il sub. 515 deriva dal sub. 511 e precedentemente dal sub. 508 (VARIAZIONE del 02/07/2010 Pratica n. A0208624 in atti dal 02/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14795.1/2010).
L'accesso avviene da via Legnano, 60

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.815,57



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.815,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.824,79
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:

Si precisa che dalla ispezione ipotecaria del Foglio 11 Particella 1089 Subalterno 508, nell'elenco sintetico delle formalità compare:

ISCRIZIONE del 23/12/2010 - Registro Particolare 36970 Registro Generale 157615
 Pubblico ufficiale LEO BARBARA Repertorio 98061/10233 del 29/11/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Tale ISCRIZIONE in realtà si riferisce al Foglio 11 Particella 1089 Subalterno 510, [REDACTED]

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune FAGNANO OLONA identificata al Foglio 9 Particella 1089 della superficie di 889,936, stipulato il 11/04/2001 a firma di Notaio LEO BARBARA ai nn. 77480 di repertorio, trascritto il 08/05/2001 a MILANO 2 ai nn. 44830/29494, a favore di COMUNE DI FAGNANO OLONA, contro [REDACTED] derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

I SIGNORI [REDACTED] SONO PROPRIETARI DEL SEGUENTE IMMOBILE, SITO IN COMUNE DI FAGNANO OLONA IN VIA MERCADANTE N. 14, E PRECISAMENTE: - INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE, ADIBITO A RISTORANTE, CON SOVRASTANTE ABITAZIONE, PIZZERIA, BAR E DISCOTECA, CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 11 (UNDICI), CON IL MAPPALE 1089/6 VIA MERCADANTE N. 14,



PIANO PRIMO - CATEGORIA A/3 - CLASSE 4 - VANI 6,5 - RENDITA CATASTALE LIRE 780.000; MAPPALE 1089/503 VIA MERCADANTE N. 14 - PIANO TERRENO - CATEGORIA D/8 - RENDITA CATASTALE LIRE 12.720.000; MAPPALE 1089/504 VIA MERCADANTE N. 14 - PIANO TERRENO - CATEGORIA D/3 - RENDITA CATASTALE LIRE 16.350.000; MAPPALE 1089/505 VIA MERCADANTE N. 14 - PIANO TERRENO - CATEGORIA C/1- CLASSE 8 - METRI QUADRATI 106 - RENDITA CATASTALE LIRE 2.681.800. L'AREA PERTINENZIALE CON IL SOVRASTANTE FABBRICATO E DESCRITTA AL CATASTO TERRENI FOGLIO DI MAPPA 11, LOGICO 9, COME SEGUE: MAPPALE 1089 SEMINATIVO ARBORATO 3 - DI ARE 26.20 - RDL 27.510 - RAL 26.200. AI FINI DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA DI DISCOTECA, DA SVOLGERSI NELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO, NONCHE' SU RICHIESTA DEL COMUNE DI FAGNANO OLONA, SI E' RESO NECESSARIO ASSOGGETTARE UNA PORZIONE DELL'AREA SOPRA CITATA PER COMPLESSIVI METRI QUADRATI 889,936 A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCHEGGIO, A SERVIZIO DEL SUDETTO COMPLESSO IMMOBILIARE E PIU' PRECISAMENTE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA COMMERCIALE CHE NELLO STESSO VIENE SVOLTA. [REDACTED]

[REDACTED] CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI SONO IMPEGNATI A GARANTIRE (TRA L' ALTRO) QUANTO SEGUE: LA PROPRIETA E/O L'AVENTE TITOLO DOVRANNO DESTINARE A PARCHEGGI AD USO PUBBLICO, DA ASSERVIRE ALL'IMMOBILE SOPRA CITATI, QUALI INDICATI NELLA PLANIMETRIA ALLEGA AL TITOLO SUB. "A", UNA SUPERFICIE PARI A METRI QUADRATI 889,936, CORRISPONDENTE ALLA QUOTA PREVISTA DALL'ART. 33 DEL VIGENTE P.R.G., A PARTE DEL MAPPALE 1089 DI CATASTO TERRENI. LA PROPRIETA DOVRA GARANTIRE CHE L'ACCESSO AI PARCHEGGI POTRA' AVVENIRE LIBERAMENTE DA PARTE DI CHIUNQUE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O IMPEDIMENTO NE FISICO (SBARRE, CANCELLI ECC.), NE FORMALE (MANCANZA DI IDONEE SERVITU DI PASSO, PRESENZA DI PATTI CON TERZI, REGOLAMENTI CONDOMINIALI IMPEDITIVI ECC.). IL TRASCRIVENDO ATTO E STATO STIPULATO AI SENSI DELL' ART. 33, LETTERA "B", DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI FAGNANO OLONA, APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 31545 DEL 6 OTTOBRE 1997, NONCHE DELL' ART. 34 DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 27 DEL 28 APRILE 1999 ED APPROVATA CON DELIBERA DEL MEDESIMO CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 28 GIUGNO 2000 N. 40, 29 GIUGNO 2000 N. 41 E 6 LUGLIO 2000 N. 44, DEPOSITATA PRESSO LA REGIONE LOMBARDIA DAL 30 NOVEMBRE 2000 PER LA APPROVAZIONE FINALE.

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 14/03/2013 a firma di Notaio SCORDO LETTERIO CLAUDIO ai nn. 14674/12489 di repertorio, iscritta il 28/03/2013 a MILANO 2 ai nn. 29722/4789, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A., contro [REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 198.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .



La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Particella 1089 Subalterno 511.

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

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 1/1, in forza di atto giudiziario: ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE (dal 13/06/2008), con atto stipulato il 13/06/2008 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1381/2008 di repertorio, trascritto il 09/06/2009 a MILANO 2 ai nn. 68505/40987.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Particella 1089 Subalterno 508.

SCIoglimento DELLA COMUNIONE IN BASE AL PROGETTO DIVISIONALE APPROVATO DAL GIUDICE ISTRUTTORE DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 13.6.08 RG 3759/07 E 1381/08 DI REP. E COME MEGLIO EVIDENZIATO NEGLI ELABORATI TECNICI IVI ALLEGATI ED AL QUALE SI FA PIENO RIFERIMENTO PER LA PROPRIETA' ESCLUSIVA, CONSISTENZA, ACCESSI, PATTI E CONDIZIONI. PER EFFETTO DELLA PRESENTE ATTRIBUZIONE DIVISIONALE LE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 127/05 DOVRANNO INTENDERSI CONSOLIDATE -PER L'INTERO- SUI BENI ATTRIBUITI A [REDACTED] CON LIBERAZIONE DAI GRAVAMI ESISTENTI PER I BENI ATTRIBUITI A [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/3 (fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 21/02/1980 a firma di Notaio BIAGIO FAVUZZA ai nn. 331233/12892 di repertorio, registrato il 07/03/1980 a Gallarate ai nn. 901 serie 1, trascritto il 07/03/1980 a MILANO 2 ai nn. 15789/13178.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni: mappale 1089

[REDACTED] per la quota di 1/3 (fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 21/02/1980 a



firma di Notaio BIAGIO FAVUZZA ai nn. 331233/12892 di repertorio, registrato il 07/03/1980 a Gallarate ai nn. 901 serie 1, trascritto il 07/03/1980 a MILANO 2 ai nn. 15789/13178.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni: mappale 1089

██████████ per la quota di 1/3 (fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 21/02/1980 a firma di Notaio BIAGIO FAVUZZA ai nn. 331233/12892 di repertorio, registrato il 07/03/1980 a Gallarate ai nn. 901 serie 1, trascritto il 07/03/1980 a MILANO 2 ai nn. 15789/13178.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni: mappale 1089

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. **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

Permesso di Costruire N. **50/2011**, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di Formazione locali accessori al sottotetto, presentata il 07/12/2011 con il n. 20862 di protocollo, rilasciata il 17/10/2012

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 e trasformazione di sala giochi in Locale per spettacoli ed eventi. Tettoia non autorizzata (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
- RIMOZIONE MANUFATTI (tettoia): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: Docfa per denuncia di variazione - VARIAZIONE del 04/10/2023 Pratica n. VA0126652 in atti dal 05/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE. 4121548.04/10/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126652.1/2023) - DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126652.1/2023) -- Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FAGNANO OLONA VIA LEGNANO 60

LOCALE PER SPETTACOLI ED EVENTI

DI CUI AL PUNTO I

Locale per spettacoli ed eventi a FAGNANO OLONA VIA LEGNANO 60, della superficie commerciale di **249,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di Locale per spettacoli ed eventi (bar/discoteca) composto da zona somministrazione con angolo bar e parte ad uso "spettacoli", con zona servizi igienici e zona laboratorio/cucina con area di corte esclusiva, nella quale è presente una scala per i locali al piano primo (non oggetto della presente perizia).

L'accesso avviene da via Legnano, 60.

Sul retro sono presenti delle aperture che comunicano con il mapp. 9007 sub. 503, unità oggetto della presente perizia (vedere lotto 3)

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

- foglio 11 particella 1089 sub. 516 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.895,82 Euro,



indirizzo catastale: VIA LEGNANO n. 60, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/10/2023 Pratica n. VA0126652 in atti dal 05/10/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126652.1/2023)
 Coerenze: altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 510, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 507, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 517, mapp. 10929, altra u.i.u. mapp. 1089 sub. 509, mapp. 9007 sub. 503
 Il sub. 516 deriva dalla soppressione del sub. 515 (che ha generato il sub. 516 e il sub. 517 altra unità immobiliare). Il sub. 515 ha avuto VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/08/2021 Pratica n. VA0096974 in atti dal 27/08/2021 SALE DA GIOCO- LOCALE DI SOMMINISTRAZIONE (n. 28800.1/2021) Il sub. 515 deriva dal sub. 511 e precedentemente dal sub. 508 (VARIAZIONE del 02/07/2010 Pratica n. A0208624 in atti dal 02/07/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14795.1/2010).
 L'accesso avviene da via Legnano, 60

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 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 sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola media inferiore	★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★
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 SOTTO INDICATO È RELATIVO AL SUB. 511

Pavimenti in ceramica
 Riscaldamento/condizionamento elettrico
 Porta d'ingresso in alluminio
 Serramenti esterni in alluminio
 Porte interne tamburate

CLASSE ENERGETICA:



[568.25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1206700000321 registrata in data 14/01/2021

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
Locale per spettacoli ed eventi (bar/discotheca) e accessori	240,00	x	100 %	=	240,00
Area Esclusiva	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	330,00				249,00

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, 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.

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:

critério 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

critério 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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 249,00 x 1.100,00 = 273.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 273.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 273.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Locale per spettacoli ed eventi	249,00	0,00	273.900,00	273.900,00
				273.900,00 €	273.900,00 €

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 - Imputazione pro quota (come da allegato)	-51.448,43



51.448,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.636,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 219.815,57

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: €. 219.815,57

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): €. 10.990,78

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: €. 208.824,79



