



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 46/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MASSA DEI CREDITORI IMPRESA ALFREDO COLOMBO DI COLOMBO ALFREDO E C.
SAS NONCHE' DEL SOCIO ALFREDO COLOMBO, GE.CO SRL IN LIQUIDAZIONE,
ALMACO SRL IN LIQUIDAZIONE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MARCO LUALDI

CURATORE:
DOTT.SSA ROSSANA MICHIELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T
con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18
telefono: 0331617978
fax: 0331617978
email: bernasconi.lucio@tin.it
PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 46/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di 113,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità immobiliare è al piano terzo prospiciente su Rosolino Pilo disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da viale Pirandello sia da via Rosolino Pilo, attraversando il cortile si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro o con l'ascensore si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittoni ad esclusione dei bagni in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo alimentato a gas metano; riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento e la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia dal viale Pirandello sia da via Rosolino Pilo. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune o con ascensore, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in lamiera, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal viale Pirandello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 19824 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: unità immobiliare di terzi, vano scala comune, cortile comune su due lati, via Rosolino Pilo. Cantina: unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi su due lati.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe

3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 2628,54/125000.

B box singolo a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di 13,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità

immobiliare al piano interrato prospiciente su Rosolino Pilo, percorrendo la rampa si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera verniciata color verde (Basculante) con apertura manuale, le pareti ed il soffitto intonaco; pavimento in cemento; impianto di illuminazione sottotraccia. Si accede dal passo carraio in via Rosolino Pilo l'apertura del cancello è automatizzato. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 19824 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: unità immobiliare di terzi, comune comune, unità immobiliari di terzi su due lati

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 146,03/125000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 127,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 1,59 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 119.004,42 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 113.054,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 112.926,53 |
| Data della valutazione: | 27/10/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

con l'importo dichiarato di 7000,00.

Si dichiara inoltre dalla ricerca di mercato relativo agli affitti del medesimo segmento di mercato nel comune di Busto Arsizio il canone esposto sul contratto risulta congruo.

Verifica: Valore minimo 3,80 al mq - Valore massimo 5,60 al mq (mensile) = media 4.70 al mq (mensile) [fonte valore OMI]

mq € 4.70 (mensile) x 113,24 mq x 12 mesi = € 6.386,74 (annui)

€ 6.386,74 < € 7.000,00 canone richiesto

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**, stipulata il 22/05/2014 a firma di BARDELLI CHIARA notaio in Busto Arsizio ai nn. 1375/620 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a MILANO 2 ai nn. 46933/7505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 221000,00.

Importo capitale: 130000,00-Spese € 26000,00-Interesse € 65000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8 e sub 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7055/2023 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 89994/62988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.I..

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8 e sub 17

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: | €. 3.255,83 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 127,67 |
| Millesimi condominiali: | 17,272 |

Ulteriori avvertenze:

I millesimi di proprietà così suddivisi: appartamento millesimi 16,363 - box millesimi 0,909 per un totale 17,272 millesimi. Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Pertoni S.r.l." in data 02/10/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI PRECISA CHE L'ISPEZIONE IPOTECARIA E GLI ATTI DI ACQUISTI RIPERITE SONO ANTECEDENTE DI VENTANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DALL'ATTO DI SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 15/10/1984 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 27180/3938 di repertorio, registrato il 05/11/1984 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1891.

GECO srl con sede a Varese incorporava QUARTIERE MASSIMO Soc. in acc. semplice di Ines Colombo e C. con sede a Busto Arsizio. Conseguentemente La GECO srl subingredisce di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata. TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE GECO srl da Varese a Busto Arsizio, con atto notarile SORGATO ANTONIO notaio con sede a Busto Arsizio in data 29/09/2004 n.69666/10658 registrato il 13/05/2005 a Milano 2 ai nn.69747/36137.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 28/64, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di quartiere residenziali con abitazioni e negozi, presentata il 23/01/1964, rilasciata il 16/06/1964, agibilità del 14/06/1966.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 angoli via Rosolino Pilo foglio 9 p.la 19824

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera COMUNE DI BUSTO - consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013 e pubblicato sul BURL n.51 del 18/12/2013 e successiva variante , l'immobile ricade in zona B1 sottozona B1/c - Ambiti residenziali omogenei a densità media (1mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24. Ambiti residenziali omogenei (B1) 1. Descrizione Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia. La zona B1 si suddivide in quattro diversi sub-ambiti che differiscono per tipologia edilizia e densità esistente allo stato di fatto. 2. Finalità L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfotipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. La zona B1 viene suddivisa in quattro sub-ambiti in relazione agli indici di fabbricabilità massimi, redatti in coerenza alla densità e le morfotipologie esistenti. 3. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: Destinazione principale: Abitazioni urbane. Destinazione secondaria: Abitazioni di servizio ad altre attività. Destinazione principale: Residenze collettive. Destinazione secondaria: Servizi alla residenza, Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Attività paracommerciali Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato, Attività relative

alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV2, Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggi Pluripiano, Uffici direzionali, Studi professionali, Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, Alberghi, Residenze assistite, Residence/case albergo. Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse: - limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto). - In quota pari al 100% della SLP dell'edificio. 4. Parametri urbanistici ed edilizi La zona B1 è suddivisa in 4 sub ambiti, che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub ambito B1a: a. It = 0,30 mq/mq b. If = 0,50 mq/mq c. H = 7,50 m d. RC= 30% e. P = vedi tabella Art. 10 f. Vf=30% g. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1b: a. It = 0,45 mq/mq b. If = 0,75 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1c: a. It = 0,50 mq/mq b. If = 1 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1d: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500. 5. Modalità di intervento Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata. Superficie territoriale (mq): Fino 1.500 - Modalità attuativa: Titolo abilitativo semplice o equipollente Superficie territoriale (mq): Da 1.500 a 3.500 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Da 3.501 a 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Oltre 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Piano Attuativo. Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato. Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui. Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della Slp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo). Il titolo è riferito solamente al immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 angoli via Rosolino Pilo foglio 9 p.lla 19824

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

REGOLARIZZAZIONE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 8 - 17.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824

REGOLARIZZAZIONE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.la 19824 sub 8.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO
PILO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

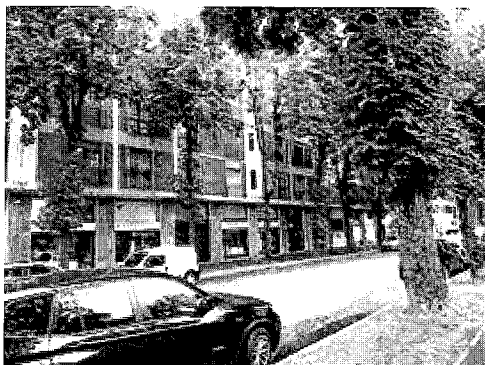
appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di **113,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità immobiliare è al piano terzo prospiciente su Rosolino Pilo disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da viale Pirandello sia da via Rosolino Pilo, attraversando il cortile si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro o con l'ascensore si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittoni ad esclusione dei bagni in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo alimentato a gas metano; riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento e la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia dal viale Pirandello sia da via Rosolino Pilo. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune o con ascensore, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in lamiera, le parti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal viale Pirandello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 19824 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: 3-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: unità immobiliare di terzi, vano scala comune, cortile comune su due lati, via Rosolino Pilo. Cantina: unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi su due lati.

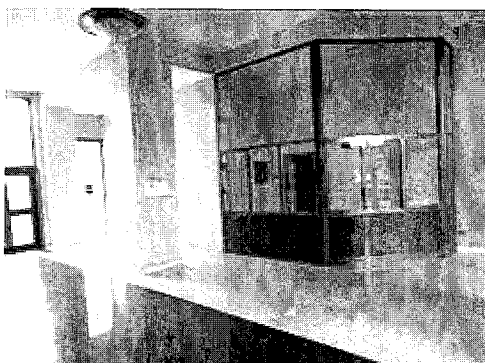
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



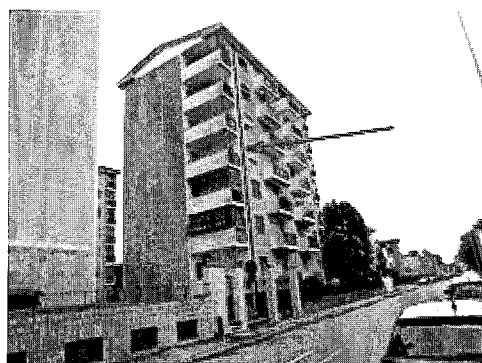
Ingresso dal viale Pirandello



Vista Ingresso/portineria dal viale Pirandello



Vista locale portineria



Vista da via Rosalino Pilo



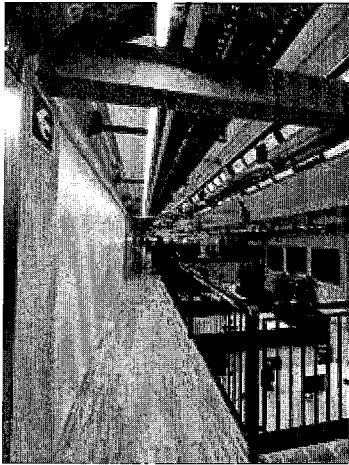
Vista dal cortile interno ingresso palazzina e appartamento



Vista via Pirandello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMO, MILANO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Paneghini, Chiesa san Giovanni, Santuario Santa Maria di Piazza, Museo del Tessile e della tradizione industriale, Teatro Sociale..



Museo Paneghini arte moderna



Chiesa San Giovanni



Santuario Santa Maria di Piazza



Museo del Tessile



Teatro Sociale

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

farmacie



| | |
|------------------------|-------|
| negozi al dettaglio | ★★★★★ |
| ospedale | ★★★★★ |
| palestra | ★★★★★ |
| parco giochi | ★★★★★ |
| municipio | ★★★★★ |
| piscina | ★★★★★ |
| scuola elementare | ★★★★★ |
| scuola media inferiore | ★★★★★ |
| scuola media superiore | ★★★★★ |
| supermercato | ★★★★★ |
| teatro | ★★★★★ |
| vigili del fuoco | ★★★★★ |
| centro commerciale | ★★★★★ |

COLLEGAMENTI

| | |
|---------------------------------------|-------|
| aeroporto distante MALPENSA 17 KM | ★★★★★ |
| autobus distante DISTANTE 500 ML | ★★★★★ |
| autostrada distante MILANO LAGHI 5 KM | ★★★★★ |
| ferrovia distante STAZIONE 2 KM | ★★★★★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in cassa vuota; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con copertura in lamiera e gronda in cemento, canali e discendenti in lamiera; scala interna rivestita in marmoe ringhiera in ferro verniciato, serramenti in legno con avvolgibili in pvc color marrone chiaro; porta ingresso atrio in alluminio e vetro con pavimentazione in marmo; vano scala comune intonaco e verniciato, facciate intonacate e verniciate con zoccolo strullato grigio; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni e cortili in piastrelle e rampa accesso boxes e corsello in cemento; recinzione muretto in c.a con sovrastante cancellata; cancello passo carraio in ferro verniciato apertura telecomandata a distanza, cancello pedonale in ferro verniciato con apertura elettrica; la parte scoperta ad verde piantumato; mentre i percorsi piano cantina in cemento. Atrio ingresso/portineria la pavimentazione e in marmo, serramento ingresso in alluminio color marrone; parete e soffitto intonacate e verniciate.

Delle Componenti Edilizie:

| | |
|---|-------|
| cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato a distanza | ★★★★★ |
| infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno | ★★★★★ |
| infissi interni: un anta realizzati in legno e vetro | ★★★★★ |
| manto di copertura: realizzato in lamiera di | ★★★★★ |

alluminio

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati

pareti esterne ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica

pavimentazione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in marmittoni

pavimentazione ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

portone di ingresso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

protezioni infissi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco e verniciatura

rivestimento esterno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in ceramica

rivestimento interno ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie: interna con rivestimento in marmo

scaie ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: parete conformità: non rilevabile

citofonico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: elettrico conformità: non rilevabile

ascensore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

gas ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: incassato , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

elettrico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: incassato con alimentazione in cucina, scaldabagni, bagno , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile

idrico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in centrale termica i diffusori sono in pavimento conformità: non rilevabile

termico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

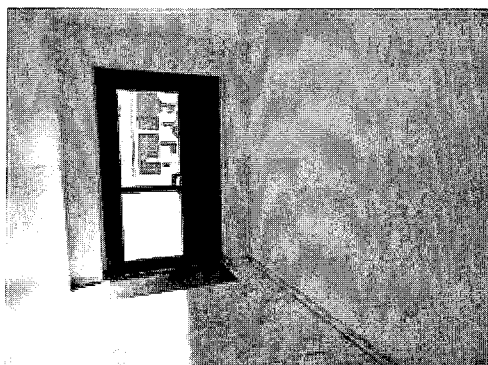
balconi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie interne: doppia rampa realizzate in cemento armato

scaie interne ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in cemento armato

strutture verticali ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista atrio ingresso palazzina



Vista scala interna



Vista ingresso appartamento



Vista ingresso appartamento



Vista cucina



Vista soggiorno

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*

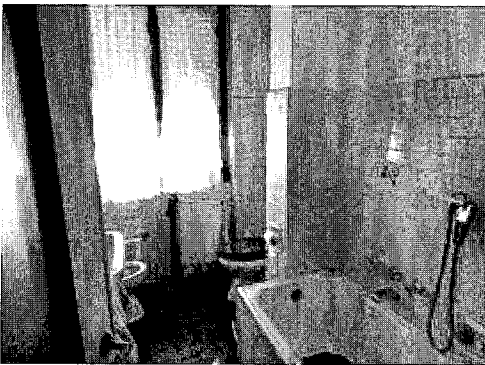
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento (3.20x2.00)+ (4.20x1.80)+(7.10x8.10)+ (5.30x4.45)+(2.45x4.70)= | 106,98 | x | 100 % | = | 106,98 |
| balconi (4.45x1.85)+(3.50x1.00)+ (2.70x1.00)= | 14,43 | x | 30 % | = | 4,33 |
| cantina (2.85x2.70)= | 7,70 | x | 25 % | = | 1,93 |
| Totale: | 129,11 | | | | 113,23 |



Vista studio



Vista camera



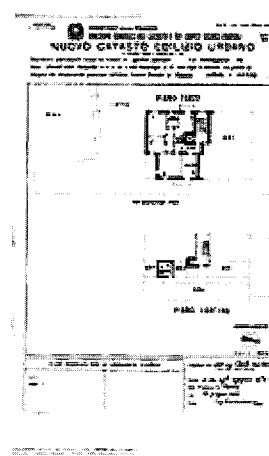
Vista Bagno



Vista camera



Vista balcone



Planimetria catastale

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal

20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

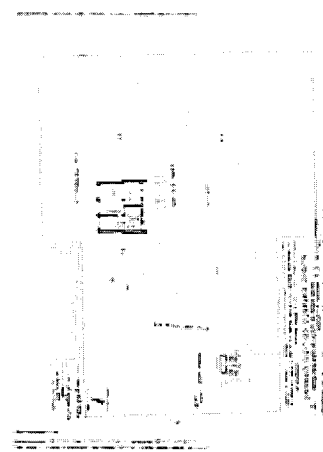
Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 2628,54/125000.

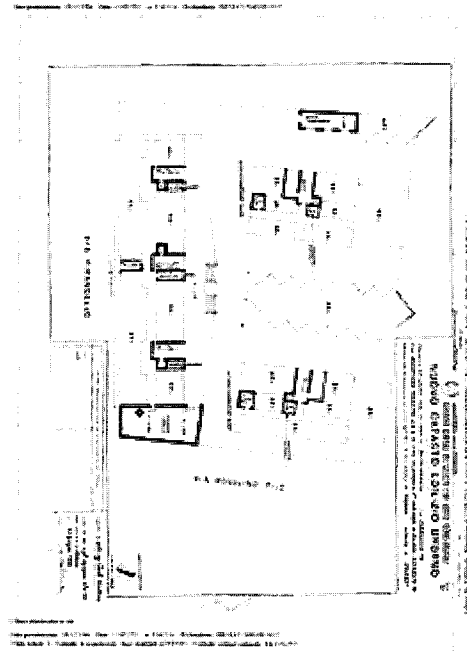
| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|-------------|---------|-------------|
| appartamento portineria (5.20x7.10)+ (6.35x4.35)+(4.25x0.60)+ [(4.25+2.35):2x1.80]=70,03x2628,54:125000= | 1,47 | x 100 % | = 1,47 |
| cantina (3.95x1.75)= 6,91x2628,54:125000= | 0,15 | x 25 % | = 0,04 |
| Totale: | 1,62 | | 1,51 |



Vista guardiola portineria



Planimetria catastale



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

camera di commercio di Varese - Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese (13/10/2022)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 950,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 113,23 | x | 950,00 | = | 107.572,30 |
| Valore superficie accessori: | 1,51 | x | 950,00 | = | 1.432,13 |
| | | | | | 109.004,42 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 109.004,42 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 109.004,42 |



box singolo a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di 13,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità

immobiliare al piano interrato prospiciente su Rosolino Pilo, percorrendo la rampa si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera verniciata color verde (Basculante) con apertura manuale, le pareti ed il soffitto intonaco; pavimento in cemento; impianto di illuminazione sottotraccia. Si accede dal passo carraio in via Rosolino Pilo l'apertura del cancello e automatizzato. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 19824 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: unità immobiliare di terzi, comune comune, unità immobiliari di terzi su due lati

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



Vista passo carraio da via Rosolino Pilo



Vista passo carraio dal cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMO, MILANO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Paneghini, Chiesa san Giovanni, Santuario Santa Maria di Piazza, Museo del Tessile e della tradizione industriale, Teatro Sociale..



Museo Paneghini arte moderna



Chiesa San Giovanni



Santuario Santa Maria di Piazza



Museo del Tessile



Teatro Sociale

SERVIZI

| | |
|------------------------|---------------------|
| asilo nido | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|
| aeroporto distante MALPENSA 17 KM | colore porte | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante DISTANTE 500 ML | colore scale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante MILANO LAGHI 5 KM | colore ringhiera | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante STAZIONE 2 KM | colore muratura | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|------------------|---------------------|
| livello di piano: | colore porte | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | colore scale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | colore ringhiera | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | colore muratura | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | colore porte | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | colore scale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | colore ringhiera | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

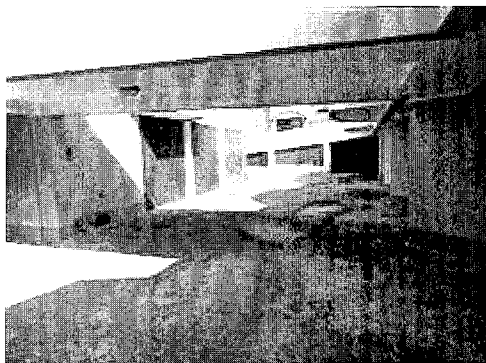
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in cassa vuota; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con copertura in lamiera e gronda in cemento, canali e discendenti in lamiera; scala interna rivestita in marmo e ringhiera in ferro verniciato, serramenti in legno con avvolgibili in pvc color marrone chiaro; porta ingresso atrio in alluminio e vetro con pavimentazione in marmo; vano scala comune intonaco e verniciato, facciate intonacate e verniciate con zoccolo strullato grigio; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni e cortili in piastrelle e rampa accesso boxes e corsello in cemento; recinzione muretto in c.a con sovrastante cancellata; cancello passo carraio in ferro verniciato apertura telecomandata a distanza, cancello pedonale in ferro verniciato con apertura elettrica; la parte scoperta ad verde piantumato; mentre i percorsi piano cantina in cemento. Atrio ingresso/portineria la pavimentazione e in marmo, serramento ingresso in alluminio color marrone; parete e soffitto intonacate e verniciate.

Delle Componenti Edilizie:

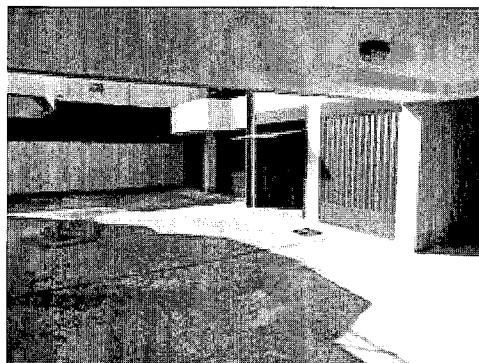
| | | |
|---|------------------|---------------------|
| <i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandata a distanza | colore porte | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni | colore scale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica | colore ringhiera | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento | colore muratura | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera verniciata | colore porte | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile | colore scale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---|--------------|---------------------|



Vista corsello box



Vista ingresso box dal corsello



Vista box interno



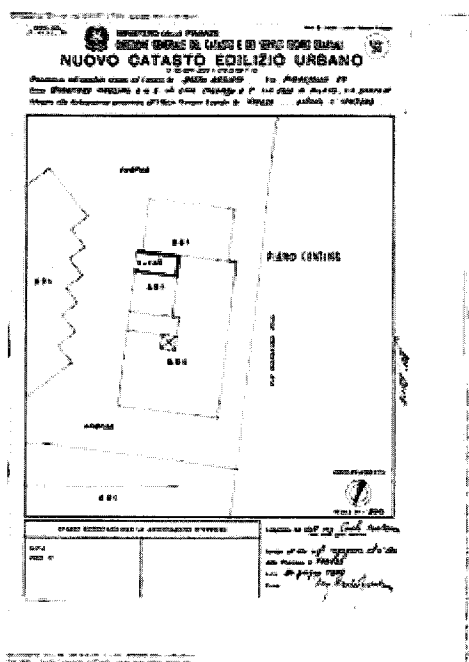
Vista ingresso alla palazzina piano interrato

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box (5.10x2.70)= | 13,77 | x | 100 % | = | 13,77 |
| Totale: | 13,77 | | | | 13,77 |



Planimetria catastale

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

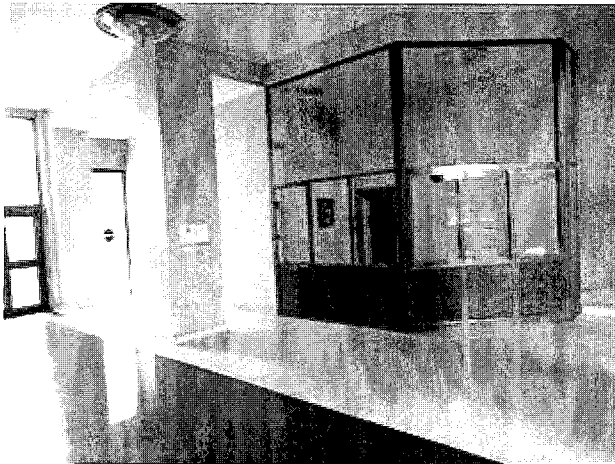
Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

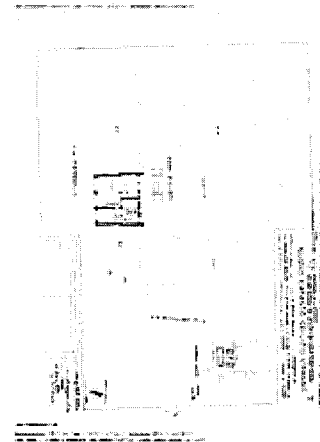
Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 146,03/125000.

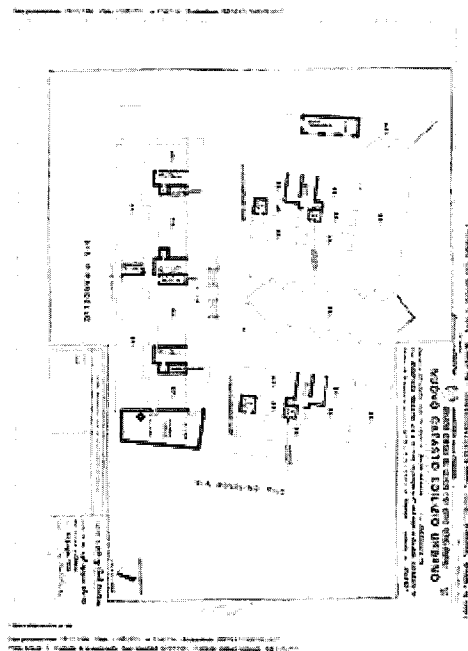
| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|---|-------------|---------|-------------|
| appartamento portineria (5.20x7.10)+ (6.35x4.35)+(4.25x0.60)+ [(4.25+2.35):2x1.80]=70,03x146,03:125000= | 0,08 | x 100 % | = 0,08 |
| cantina (3.95x1.75)= 6,91x146,03:125000= | 0,01 | x 25 % | = 0,00 |
| Totale: | 0,09 | | 0,08 |



Vista guardiola portineria



Planimetria catastale



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - Rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese (13/10/2022)

Domanda: richieste di box nella zona scarse

Offerta: poche offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 13.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per il box 11. 500,00 € accessorio 100,00 € per un totale a corpo di 11.600,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedendo la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese - Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Vincenzo Romano via Galileo Galilei 7 - Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) rilevazione prezzi del 13/10/2022.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 113,23 | 1,51 | 109.004,42 | 109.004,42 |
| B | box singolo | 13,77 | 0,08 | 11.600,00 | 11.600,00 |
| | | | | 120.604,43 € | 120.604,43 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 119.004,42

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 5.950,22

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 113.054,20

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 127,67

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.926,53

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 46/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di 113,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità

immobiliare e al piano rialzato prospiciente su Rosolino Pilo disposto su un unico livello, composto: da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo, attraversando il cortile si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro o con l'ascensore si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittoni ad esclusione dei bagni in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo alimentato a gas metano; riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento e la distribuzione planimetrica interna e discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia dal viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune o con ascensore, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in lamiera, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile e presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal viale Luigi Pirandello.

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

- foglio 22 particella 19824 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: cortile comune, via Rosolino Pilo, vano scala comune, unità immobiliare di terzi, cortile comune. Cantina: unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi, via Rosolino Pilo.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe

3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECCO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 2621,62/125000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 113,23 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 1,51 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 107.397,30 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 102.027,44 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 95.577,21 |
| Data della valutazione: | 27/10/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

, con l'importo dichiarato di 7500,00.

Si dichiara inoltre dalla ricerca di mercato relativo agli affitti del medesimo segmento di mercato nel

comune di Busto Arsizio il canone esposto sul contratto risulta congruo.

Verifica: Valore minimo 3,80 al mq - Valore massimo 5,60 al mq (mensile) = media 4.70 al mq (mensile) [fonte valore OMI]

mq € 4.70 (mensile) x 113,23 mq x 12 mesi = € 6.386,17 (annui)

€ 6.386,17 < € 7.500,00 canone richiesto

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:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7055/2023 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 89994/62988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.L.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 2

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: **€. 2.999,43**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.450,23**

Millesimi condominiali: **16,320**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Pertoni S.r.l." in data 02/10/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI PRECISA CHE L'ISPEZIONE IPOTECARIA E GLI ATTI DI ACQUISTI RIPERITE SONO ANTECEDENTE DI VENTANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DALL'ATTO DI SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 15/10/1984 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 27180/3938 di repertorio, registrato il 05/11/1984 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1891.

GECO srl con sede a Varese incorporava QUARTIERE MASSIMO Soc. in acc. semplice di Ines Colombo e C. con sede a Busto Arsizio. Conseguentemente La GECO srl subingredisce di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata. TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE GECO srl da Varese a Busto Arsizio, con atto notarile SORGATO ANTONIO notaio con sede a Busto Arsizio in data 29/09/2004 n.69666/10658 registrato il 13/05/2005 a Milano 2 ai nn.69747/36137.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 28/64, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di quartiere residenziali con abitazioni e negozi, presentata il 23/01/1964, rilasciata il 16/06/1964, agibilità del 14/06/1966.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 angoli via Rosolino Pilo foglio 9 p.lla 19824

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera COMUNE DI BUSTO - consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013 e pubblicato sul BURL n.51 del 18/12/2013 e successiva variante , l'immobile ricade in zona B1 sottozona B1/c - Ambiti residenziali omogenei a densità media (1mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24. Ambiti residenziali omogenei (B1) 1. Descrizione Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia. La zona B1 si suddivide in quattro diversi sub-ambiti che differiscono per tipologia edilizia e densità esistente allo stato di fatto. 2. Finalità L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfotipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. La zona B1 viene suddivisa in quattro sub-ambiti in relazione agli indici di fabbricabilità massimi, redatti in coerenza alla densità e le morfotipologie esistenti. 3. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: Destinazione principale: Abitazioni urbane. Destinazione secondaria: Abitazioni di servizio ad altre attività. Destinazione principale: Residenze collettive. Destinazione

secondaria: Servizi alla residenza, Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Attività paracommerciali Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato, Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV2, Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggi Pluripiano, Uffici direzionali, Studi professionali, Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, Alberghi, Residenze assistite, Residence/case albergo. Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse: - limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto). - In quota pari al 100% della SLP dell'edificio. 4. Parametri urbanistici ed edilizi La zona B1 è suddivisa in 4 sub ambiti, che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub ambito B1a: a. It = 0,30 mq/mq b. If = 0,50 mq/mq c. H = 7,50 m d. RC= 30% e. P = vedi tabella Art. 10 f. Vf=30% g. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1b: a. It = 0,45 mq/mq b. If = 0,75 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1c: a. It = 0,50 mq/mq b. If = 1 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1d: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500. 5. Modalità di intervento Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata. Superficie territoriale (mq): Fino 1.500 - Modalità attuativa: Titolo abilitativo semplice o equipollente Superficie territoriale (mq): Da 1.500 a 3.500 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Da 3.501 a 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Oltre 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Piano Attuativo. Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato. Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui. Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della Slp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo). Il titolo è riferito solamente al immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 angoli via Rosolino Pilo foglio 9 p.la 19824

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.la 19824 sub 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 ,
Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 ,
Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 ,
Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 2

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICABILITÀ

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 ,
Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 2 .

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 ,
Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824

CRITICABILITÀ

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 2.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di **113,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità

immobiliare e al piano rialzato prospiciente su Rosolino Pilo disposto su un unico livello, composto: da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e tre balconi e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo, attraversando il cortile si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro o con l'ascensore si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittoni ad esclusione dei bagni in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo alimentato a gas metano; riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento e la distribuzione planimetrica interna e discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia dal viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune o con ascensore, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in lamiera, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal viale Luigi Pirandello.

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

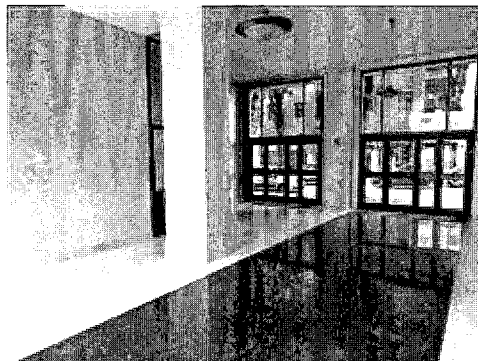
- foglio 22 particella 19824 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: cortile comune, via Rosolino Pilo, vano scala comune, unità

immobiliare di terzi, cortile comune. Cantina: unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi, via Rosolino Pilo.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



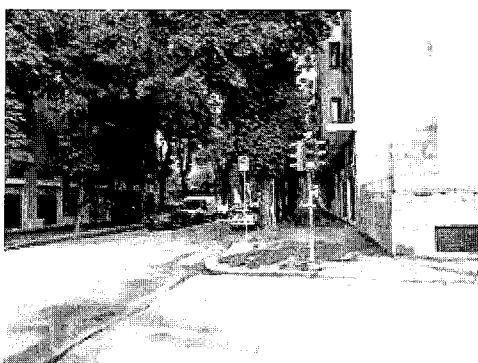
Ingresso dal viale Pirandello



Vista Ingresso/portineria dal viale Pirandello



Vista locale portineria



Vista via Pirandello



Vista appartamento da via Rosolino Pilo



Vista appartamento dal cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMO, MILANO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Paneghini, Chiesa san Giovanni, Santuario Santa Maria di Piazza, Museo del Tessile e della tradizione industriale, Teatro Sociale..



Museo Paneghini arte moderna



Chiesa San Giovanni



Santuario Santa Maria di Piazza



Museo del Tessile



Teatro Sociale

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

farmacie



| | | |
|------------------------|------------|---------------------|
| negozi al dettaglio | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------------------|------------|---------------------|
| aeroporto distante MALPENSA 17 KM | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante DISTANTE 500 ML | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante MILANO LAGHI 5 KM | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante STAZIONE 2 KM | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in cassa vuota; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con copertura in lamiera e gronda in cemento, canali e discendenti in lamiera; scala interna rivestita in marmoe ringhiera in ferro verniciato, serramenti in legno con avvolgibili in pvc color marrone chiaro; porta ingresso atrio in alluminio e vetro con pavimentazione in marmo; vano scala comune intonaco e verniciato, facciate intonacate e verniciate con zoccolo strullato grigio; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni e cortili in piastrelle e rampa accesso boxes e corsello in cemento; recinzione muretto in c.a con sovrastante cancellata; cancello passo carraio in ferro verniciato apertura telecomandata a distanza, cancello pedonale in ferro verniciato con apertura elettrica; la parte scoperta ad verde piantumato; mentre i percorsi piano cantina in cemento. Atrio ingresso/portineria la pavimentazione e in marmo, serramento ingresso in alluminio color marrone; parete e soffitto intonacate e verniciate.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|------------|---------------------|
| <i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato a distanza | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> un anta realizzati in legno e vetro | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiere di alluminio | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmittoni | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in | collezione | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

pvc

rivestimento esterno: realizzato in intonaco e verniciatura

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in ceramica

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie: interna con rivestimento in marmo

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: parete conformità: non rilevabile

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: elettrico conformità: non rilevabile

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: incassato , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: incassato con alimentazione in cucina, scaldabagni, bagno , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in centrale termica i diffusori sono in pavimento conformità: non rilevabile

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie interne: doppia rampa realizzate in cemento armato

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in cemento armato

colore tinta: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista ingresso appartamento



Vista cucina



Vista soggiorno



Vista studio

Vista corridoio notte



vista camera

CONSISTENZA:

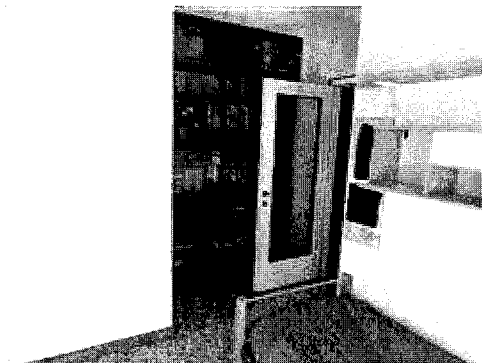
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

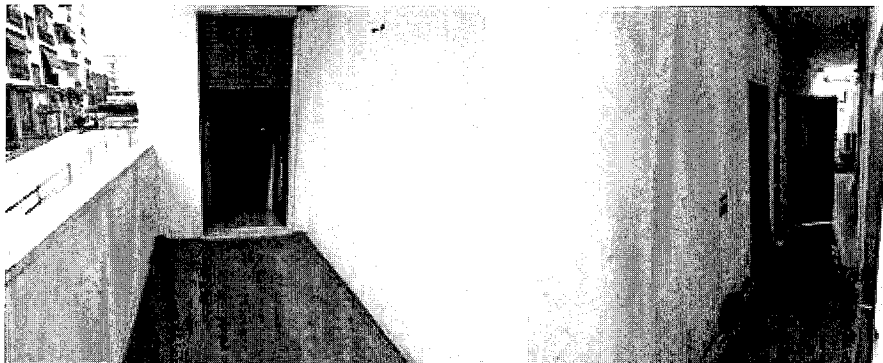
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento (3.20x2.00)+ (4.20x1.80)+(7.10x8.10)+ (5.30x4.45)+(2.45x4.70)= | 106,98 | x | 100 % | = | 106,98 |
| balconi (4.45x1.85)+(3.50x1.00)+ (2.70x1.00)= | 14,43 | x | 30 % | = | 4,33 |
| cantina (2.40x3.20)= | 7,68 | x | 25 % | = | 1,92 |
| Totale: | 129,09 | | | | 113,23 |



Vista bagno



Vista Camera

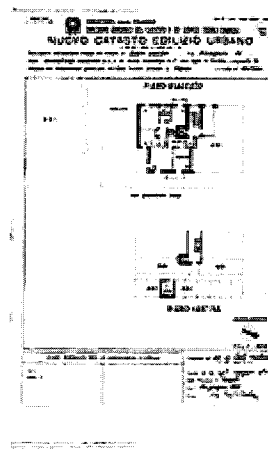


Vista balcone

Vista corridoio cantina



Vista interna cantina



Planimetria catastale

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 2621,62/125000.

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|-------------|---------|-------------|
| appartamento portineria (5.20x7.10)+ (6.35x4.35)+(4.25x0.60)+ | 1,47 | x 100 % | = 1,47 |

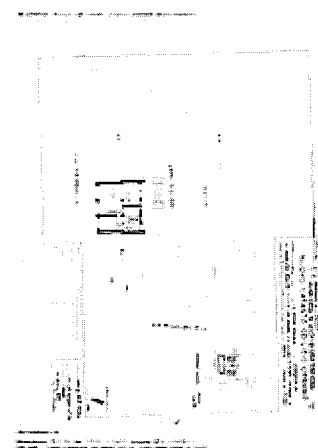
$$[(4.25+2.35):2 \times 1.80] = 70,03 \times 2621,62 : 125000 =$$

$$\text{cantina } (3.95 \times 1.75) = 6,91 \times 2621,62 : 125000 = 0,14 \quad \times \quad 25 \% \quad = \quad 0,04$$

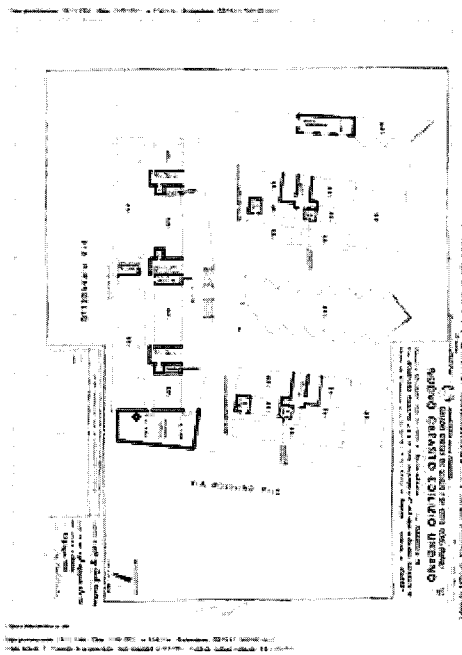
$$\text{Totale:} \quad \quad \quad 1,61 \quad \quad \quad 1,51$$



Vista guardiola portineria



Planimetria catastale



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

camera di commercio di Varese - Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese (13/10/2022)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 950,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 113,23 | x | 950,00 | = | 107.567,55 |
| Valore superficie accessori: | 1,51 | x | 950,00 | = | 1.429,75 |
| | | | | | 108.997,30 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 108.997,30 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 108.997,30 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Vincenzo Romano via Galileo Galilei 7 - Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) rilevazione prezzi del 13/10/2022.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 113,23 | 1,51 | 108.997,30 | 108.997,30 |
| | | | | 108.997,30 € | 108.997,30 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.397,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.369,87**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.027,44**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.450,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.577,21**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 46/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di 92,44 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità

immobiliare e al piano rialzato prospiciente su Rosolino Pilo disposto su un unico livello, composto: da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo, attraversando il cortile si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro o con l'ascensore si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittoni ad esclusione dei bagni in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda non è presente; riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre e la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia dal viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune o con ascensore, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in lamiera, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal viale Luigi Pirandello.

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

- foglio 22 particella 19824 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,90 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: unità immobiliare di terzi, vano scala comune, cortile comune su due lati, via Rosolino Pilo. Cantina: unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi, via Rosolino Pilo.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

Altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe

3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 2114,81/125000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 92,44 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 1,21 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 54.589,40 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 51.859,93 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.316,37 |
| Data della valutazione: | 27/10/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 28 SETTEMBRE 2023 ACCOMPAGNATO DAL SIG. COLOMBO ALFREDO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' GECO SRL L'IMMOBILE E' LIBERO.

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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7055/2023 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 89994/62988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.I..

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1

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: | €. 2.434,91 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 4.543,56 |
| Millesimi condominiali: | 13,165 |

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Pertoni S.r.l." in data 02/10/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI PRECISA CHE L'ISPEZIONE IPOTECARIA E GLI ATTI DI ACQUISTI RIPERITE SONO ANTECEDENTE DI VENTANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DALL'ATTO DI SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione, con atto stipulato il 15/10/1984 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 27180/3938 di repertorio, registrato il 05/11/1984 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1891.

GECO srl con sede a Varese incorporava QUARTIERE MASSIMO Soc. in acc. semplice di Ines Colombo e C. con sede a Busto Arsizio. Conseguentemente La GECO srl subingredisce di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata. TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE GECO srl da Varese a Busto Arsizio, con atto notarile SORGATO ANTONIO notaio con sede a Busto Arsizio in data 29/09/2004 n.69666/10658 registrato il 13/05/2005 a Milano 2 ai nn.69747/36137.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **28/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di quartiere residenziali con abitazioni e negozi, presentata il 23/01/1964, rilasciata il 16/06/1964, agibilità del 14/06/1966.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 angoli via Rosolino Pilo foglio 9 p.la 19824 sub 1.

SI PRECISA CHE A QUESTA UNITA' E STATA REVOCATA DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO L'AGIBILITA'

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera COMUNE DI BUSTO - consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013 e pubblicato sul BURL n.51 del 18/12/2013 e successiva variante , l'immobile ricade in zona B1 sottozona B1/c - Ambiti residenziali omogenei a densità media (1mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24. Ambiti residenziali omogenei (B1) 1. Descrizione Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia. La zona B1 si suddivide in quattro diversi sub-ambiti che differiscono per tipologia edilizia e densità esistente allo stato di fatto. 2. Finalità L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfotipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. La zona B1 viene suddivisa in quattro sub-ambiti in relazione agli indici di fabbricabilità massimi, redatti in coerenza alla densità e le morfotipologie esistenti. 3. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: Destinazione principale: Abitazioni urbane. Destinazione secondaria: Abitazioni di servizio ad altre attività. Destinazione principale: Residenze collettive. Destinazione secondaria: Servizi alla residenza, Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Attività paracommerciali Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato, Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV2, Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggi Pluripiano, Uffici direzionali, Studi professionali, Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, Alberghi, Residenze assistite, Residence/case albergo. Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse: - limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto). - In quota pari al 100% della SLP dell'edificio. 4. Parametri urbanistici ed edilizi La zona B1 è suddivisa in 4 sub-ambiti, che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub ambito B1a: a. It = 0,30 mq/mq b. If = 0,50 mq/mq c. H = 7,50 m d. RC= 30% e. P = vedi tabella Art. 10 f. Vf=30% g. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1b: a. It = 0,45 mq/mq b. If = 0,75 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1c: a. It = 0,50 mq/mq b. If = 1 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per il sub ambito B1d: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf L'indice territoriale (It)

è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500. 5. Modalità di intervento Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata. Superficie territoriale (mq): Fino 1.500 - Modalità attuativa: Titolo abilitativo semplice o equipollente Superficie territoriale (mq): Da 1.500 a 3.500 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Da 3.501 a 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Oltre 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Piano Attuativo. Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato. Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui. Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della Slp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo). Il titolo è riferito solamente al immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 angoli via Rosolino Pilo foglio 9 p.lla 19824

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 ,

Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Viale Luigi Pirandello 26 , Sez. BU- foglio 22 p.lla 19824 sub 1.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO
PILO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE LUIGI PIRANDELLO ANGOLO VIA ROSOLINO PILO 26, della superficie commerciale di **92,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

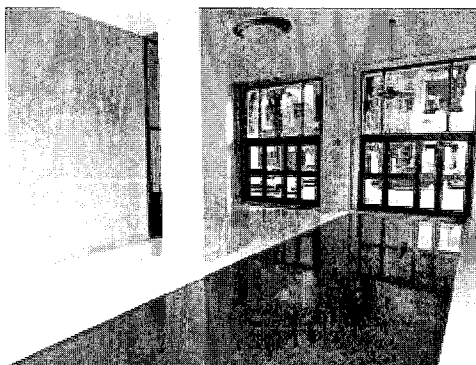
L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso residenziale/commerciale composto da tre edifici a 7 piani fuori terra oltre l'interrato su viale Luigi Pirandello angolo Rosolino Pilo costruito nel 1964. L'unità

immobiliare e al piano rialzato prospiciente su Rosolino Pilo disposto su un unico livello, composto: da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo, attraversando il cortile si arriva all'edificio mediante la scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro o con l'ascensore si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti i locali sono in marmittoni ad esclusione dei bagni in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda non è presente; riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre e la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene sia dal viale Luigi Pirandello sia da via Rosolino Pilo. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune o con ascensore, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in lamiera, le porte ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sotto traccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'immobile è presente l'ascensore e la portineria con ingresso dal viale Luigi Pirandello.

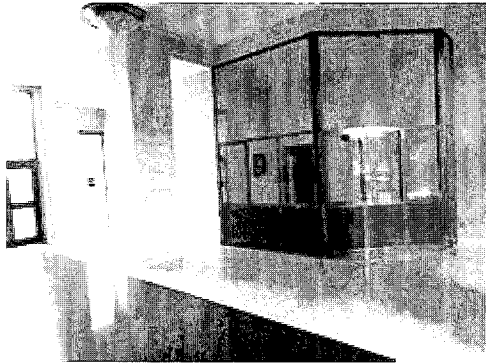
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 19824 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,90 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento: unità immobiliare di terzi, vano scala comune, cortile comune su due lati, via Rosolino Pilo. Cantina: unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi, via Rosolino Pilo.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

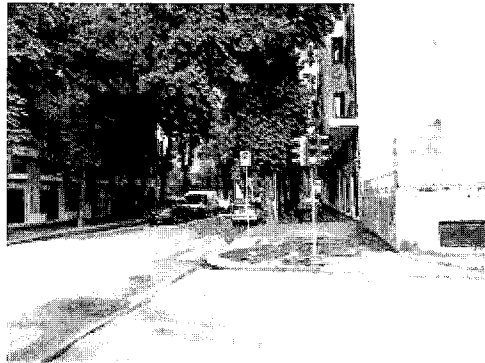


Ingresso dal viale Pirandello



Vista locale portineria

Vista Ingresso/portineria dal viale Pirandello



Vista via Pirandello



Vista appartamento dal cortile interno



Vista appartamento da via Pilo Rosolino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMO, MILANO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Paneghini, Chiesa san Giovanni, Santuario Santa Maria di Piazza, Museo del Tessile e della tradizione industriale, Teatro Sociale..



Museo Paneghini arte moderna



Chiesa San Giovanni



Santuario Santa Maria di Piazza



Museo del Tessile



Teatro Sociale

SERVIZI

| | |
|------------------------|---------------------|
| asilo nido | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------------------|------------|---------------------|
| aeroporto distante MALPENSA 17 KM | malpenza | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante DISTANTE 500 ML | autobus | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante MILANO LAGHI 5 KM | autostrada | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante STAZIONE 2 KM | ferrovia | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in cassa vuota; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con copertura in lamiera e gronda in cemento, canali e discendenti in lamiera; scala interna rivestita in marmoe ringhiera in ferro verniciato, serramenti in legno con avvolgibili in pvc color marrone chiaro; porta ingresso atrio in alluminio e vetro con pavimentazione in marmo; vano scala comune intonaco e verniciato, facciate intonacate e verniciate con zoccolo strullato grigio; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni e cortili in piastrelle e rampa accesso boxes e corsello in cemento; recinzione muretto in c.a con sovrastante cancellata; cancello passo carraio in ferro verniciato apertura telecomandata a distanza, cancello pedonale in ferro verniciato con apertura elettrica; la parte scoperta ad verde piantumato; mentre i percorsi piano cantina in cemento. Atrio ingresso/portineria la pavimentazione e in marmo, serramento ingresso in alluminio color marrone; parete e soffitto intonacate e verniciate.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|----------------------------|---------------------|
| <i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato a distanza | cancello | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno | infissi esterni | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> un anta realizzati in legno e vetro | infissi interni | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera di alluminio | manto di copertura | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati | pareti esterne | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica | pavimentazione esterna | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmettoni | pavimentazione interna | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro | portone di ingresso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc | protezioni infissi esterni | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco e verniciatura | rivestimento esterno | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno, cucina realizzato in ceramica | rivestimento interno | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo | scale | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

citofonico: parete conformità: non rilevabile

citofonico ★★★★★★

ascensore: elettrico conformità: non rilevabile

ascensore ★★★★★★

gas: esterno con alimentazione a metano
conformità: non rilevabile

gas ★★★★★★

elettrico: incassato , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

elettrico ★★★★★★

idrico: incassato con alimentazione in cucina,
scaldabagni, bagno , la rete di distribuzione è
realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non
rilevabile

idrico ★★★★★★

termico: centralizzato con alimentazione in
centrale termica i diffusori sono in pavimento
conformità: non rilevabile

termico ★★★★★★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

balconi ★★★★★★

scale interne: doppia rampa realizzate in cemento
armato

scale interne ★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

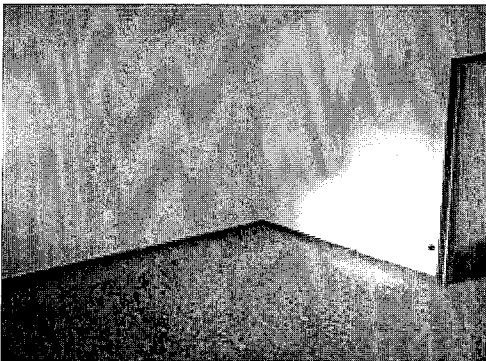
strutture verticali ★★★★★★



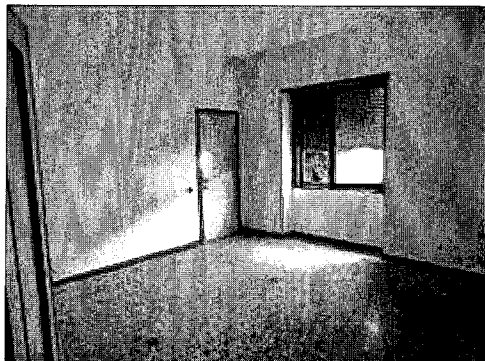
Vista ingresso appartamento



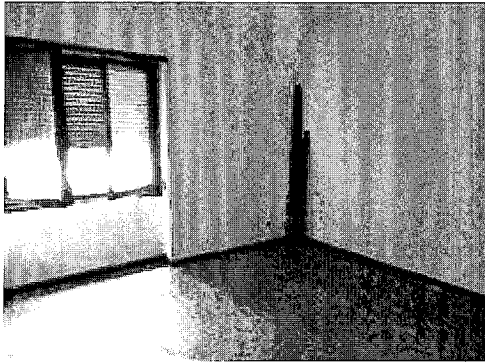
Vista cucina



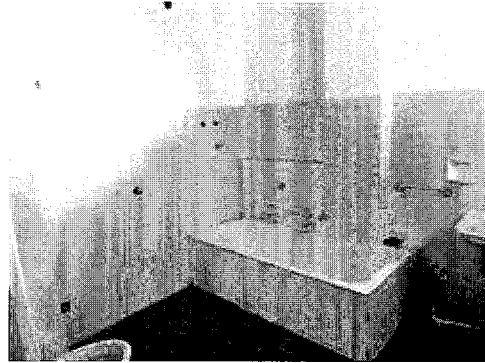
Vista cucina



Vista soggiorno



Vista soggiorno



Vista bagno

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*

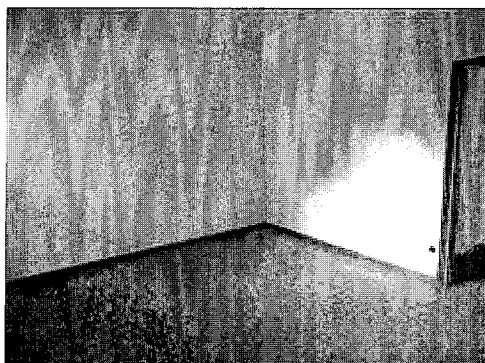
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento (3.50x2.00)+ (4.20x4.65)+(5.50x8.10)+ (3.60x4.40)= | 86,92 | x | 100 % | = | 86,92 |
| balconi (4.45x1.85)+(3.50x1.00)= | 11,73 | x | 30 % | = | 3,52 |
| cantina (2.50x3.20)= | 8,00 | x | 25 % | = | 2,00 |
| Totale: | 106,65 | | | | 92,44 |



Vista bagno



Vista camera



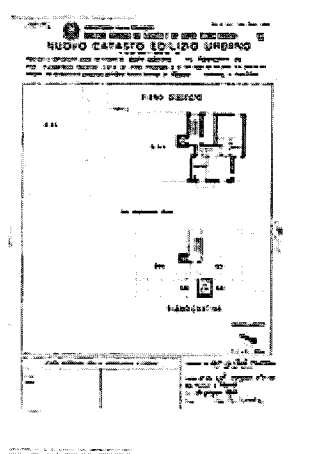
Vista camera



Vista balcone



Vista balcone



Planimetria catastale

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e guardiola, identificato con il numero PORTINERIA.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 2473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI PIRANDELLO PIRANDELLO 26, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2016 Pratica n. VA0108904 in atti dal 20/09/2016 REC. MOD. UNICO ESITO 59273/2016 (n.13927.1/2016

Coerenze: portineria: Viale Pirandello, atrio comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi. Cantina: Viale Pirandello, unità immobiliare di terzi, corridoio comune, unità immobiliare di terzi.

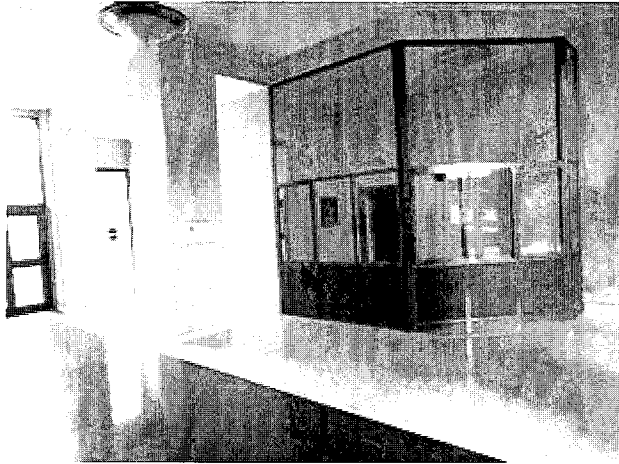
si precisa che l'intera proprietà GECO srl in Liquidazione relativo ai locali portineria in totale corrisponde a 7511/12500 (n. 3 appartamenti e un box) la quota relativo all'appartamento in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 2114,81/125000.

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|--|-------------|---------|-------------|
| appartamento portineria (5.20x7.10)+ (6.35x4.35)+(4.25x0.60)+ | 1,18 | x 100 % | = 1,18 |

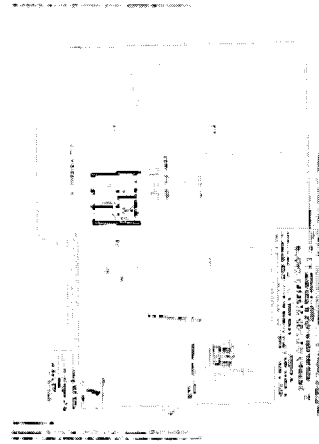
$$[(4.25+2.35):2 \times 1.80] = 70,03 \times 2114,81 : 125000 =$$

$$\text{cantina } (3.95 \times 1.75) = 6,91 \times 2114,81 : 125000 = 0,12 \quad \times \quad 25 \% \quad = \quad 0,03$$

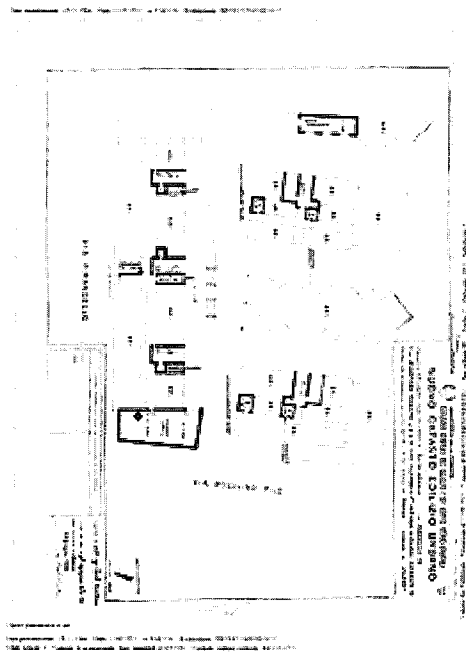
$$\text{Totale:} \quad \quad \quad \mathbf{1,30} \quad \mathbf{1,21}$$



Vista guardiola portineria



Planimetria catastale



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

camera di commercio di Varese - Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese (13/10/2022)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 600,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 92,44 | x | 600,00 | = | 55.463,40 |
| Valore superficie accessori: | 1,21 | x | 600,00 | = | 726,00 |
| | | | | | 56.189,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 56.189,40 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 56.189,40 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedendo la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Vincenzo Romano via Galileo Galilei 7 - Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) rilevazione prezzi del 13/10/2022.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 92,44 | 1,21 | 56.189,40 | 56.189,40 |
| | | | | 56.189,40 € | 56.189,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.589,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.729,47**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.859,93**
 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**
 Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.543,56**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.316,37**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato
 Lucio Bernasconi