

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
101/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BUSTO ARSIZIO Viale della Repubblica 47, della superficie commerciale di **458,13** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 90 anni, di cui 57 restanti

I beni oggetto di valutazione fanno parte di un grande complesso condominiale che vede la presenza di attività commerciali al piano interrato sotto i portici comuni e residenze ai piani superiori, oltre a locali al piano interrato dedicato a box, cantine e magazzini legati alle attività commerciali. I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un grande spazio dedicato a negozio/attività commerciale unito ad un locale al piano interrato dedicato a magazzino per l'attività.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di negozio h. 4,00 mt-magazzino 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 994 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 5.394,00 Euro, indirizzo catastale: Viale della Repubblica, 47, piano: T-S1, intestato a

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: Negozio a PT: affaccio su portico comune verso mapp.le 1010; affaccio su portico comune verso mapp.le 29496 e 29495; affaccio su cortile comune; affaccio su cortile comune, vani scala comune e portico comune. Magazzino al piano interrato: affaccio verso corsello comune e altre 2 unità immobiliari; cavedio; muro controterra verso cortile comune; muro controterra verso cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	458,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.712,44
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.712,44

PDF Eraser Free

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.771,54**

Data della valutazione: **06/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di affitto tipo 8, stipulato il 10/12/2020, con scadenza il 09/12/2028, registrato il 30/12/2020 a Busto Arsizio ai nn. 003263 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 17.750,00 € oltre iva.

in data 30/05/24 è stato eseguito il sopralluogo in presenza della GIVG nella persona del rappresentante [REDACTED]. Al sopralluogo è emerso che il bene è occupato da altra società con regolare contratto di affitto del 10/12/2020.

Si è proceduto pertanto anche ad una verifica della congruità del valore dell'affitto come da incarico.

Secondo i valori OMI i prezzi sono dai 5 agli 8 €/mq al mese. Secondo il borsino immobiliare la forbice dei valori di affitto va da 4,89 €/mq a 7,20 €/mq/mese. Una media pertanto può essere individuata in 6,27 €/mq/mese. La superficie commerciale è 458,13 mq. Pertanto un valore di locazione annuale è di 2.872,47 €/mese che equivale a 34.469,70 €/annuo. Il valore dichiarato è quindi molto inferiore ad un valore medio di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2181 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n: 42599 - Reg. Part. n.: 30688, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di superficie, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di superficie, derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobiliare. La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio (VA): Immobile 1: fg. 9, mapp.le 994, sub. 3, D/8, Viale della Repubblica, 47, TS1; Immobile 2: fg. 9, mapp.le 994, sub. 4, C/1, Viale della Repubblica, 47, T

PDF Eraser Free

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:	€. 425,88
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.555,28
Millesimi condominiali:	156,23

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ con sede in Busto Arsizio ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di Notaio Antonio Sorgato in Busto Arsizio ai nn. 54790 di repertorio, registrato il 20/01/1992 a Busto Arsizio ai nn. 252 serie 2V, trascritto il 29/01/1992 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 13132 - Reg. part. n.: 10731.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arsizio, sez. BU, fg. 5, mapp.le 994 sub. 3 e sub. 4, Viale Repubblica, 47.

La ██████████ acquista dall' ██████████ la quota degli immobili sopra descritti per il diritto di superficie. La parte acquirente prende atto che l'area sulla quale sorge il suddescritto immobile è stata concessa dal Comune di Busto Arsizio all'Istituto venditore in diritto di superficie per anni 90 a decorrere dal 10/05/1991.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 4/87, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di fabbricato a destinazione residenziale-commerciale, presentata il 26/01/1987 con il n. 2546 di protocollo, rilasciata il 10/04/1987.

Alla pratica originaria segue il progetto pratica 04/87 bis rilasciato con concessione il 12/10/1987. Segue poi una sanatoria PE 04/87/ter rilasciata il 27/12/1991 con domanda del 26/11/1991. Nel fascicolo non è presente l'agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.59 del C.C. del 20/06/2013 ed efficace dalla pubblicazione sul BURL n. 51 del 18/12/2013 e variante parziale vigente approvata con delibera del C.C. n. 2 del 15/01/19 e pubblicata sul BURL n. 16 del 17/04/19, l'immobile ricade in

PDF Eraser Free

zona Ambiti residenziali a disegno unitario (B4). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B4 rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi integrati tra spazi pubblici e privati che caratterizza l'immagine di alcuni quartieri della città di Busto Arsizio. Sono possibili interventi specifici di riqualificazione in tutto o in parte degli specifici ambiti. In particolare si prevede il mantenimento della forma, della volumetria e dell'altezza degli edifici residenziali esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione del quartiere è possibile promuovere Piani Attuativi che prevedano anche la parziale riorganizzazione e la parziale ricollocazione degli spazi pubblici e privati all'interno del perimetro stesso purché vengano mantenute le volumetrie e superfici degli spazi pubblici esistenti. Nel caso di edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti interventi, anche per singolo edificio, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale (con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'analisi delle difformità riguardano sia aspetti edilizi sia urbanistici. L'intero fabbricato è stato realizzato con la PE 4/87 a cui sono seguite le pratiche 4/bis del 12/10/87 e la 4/ter (sanatoria) del 27/12/91. Si evidenzia dai rilievi fatti che: seppur la sagoma dell'edificio di per sé risulta invariata, si è registrato un aumento di superficie degli spazi commerciali all'interno del portico dovuto allo spostamento delle pareti perimetrali che, anziché essere arretrate rispetto al filo dei pilastri come in progetto, si allineano agli stessi, con conseguente aumento di superficie interna delle attività a sfavore del porticato. A pag. 120 del pdf CE 4/1987 risulta una lettera di presentazione datata 29/11/1991 per la variante nr. 4/87 bis (variante del 12/10/1987) laddove si faceva presente un incremento di S.L. commerciale (anche S.L. residenziale e S.C.) di modesta entità, con richiesta di accertamento di conformità della variante senza riconvenzionare le modifiche. Tuttavia i conti riportati corrispondono al perimetro della variante nr. 4/87 ter, ultima presentata, e non allo stato reale dei luoghi. Perciò è presente aumento di S.L. sostanziale rispetto all'ultima variante presentata, ma inferiore rispetto al dato della Convenzione. Oltre alla diversa posizione delle murature sul perimetro all'interno del porticato, si individuano una diversa dimensione e posizionamento dei pilastri, leggeri scostamenti della posizione di tavolati interni con mantenimento dell'impianto distributivo al piano terra, salvo la larghezza inferiore del blocco ufficio e servizi igienici/ripostiglio. Inoltre è stato aperto un altro spazio a ripostiglio nel sottoscala comune. L'altezza interna risulta differire per la presenza di un ribassamento in tutto l'ambiente. Le finestre risultano di forma e dimensione differente. Al piano interrato, allo stesso modo, la dimensione e posizione dei pilastri è diversa, oltre a mancare uno. La parete a confine con le autorimesse risulta più "snella" e i due ambienti inizialmente separati sono, invece, collegati direttamente dall'interno. La scala di collegamento interna risulta leggermente scostata così come, dalla parte opposta, la bocca di lupo è più larga di quanto indicato nel titolo autorizzato. Anche nella zona del locale macchine e della piattaforma risultano spostamenti di pareti interne. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in data 06/08/2024 è stato effettuato appuntamento specifico con il Comune di Busto, in particolar modo con la Geom. Bonelli, riportando i disegni allegati in perizia ed evidenziando le difformità riscontrate con i rilievi effettuati. Mentre per i leggeri spostamenti interni non vi sono particolari problemi, sarebbero difformità interne sanabili, quanto più

PDF Eraser Free

complesso è relativo all'aumento di superficie dell'unità immobiliare. E' stato verificato in primo luogo la possibilità di far rientrare la maggior superficie nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del TU 380/01. Vista la notevole dimensione della superficie le verifiche della SU (superficie utile) va verificata netta su un indice del 2%. Utilizzando il rilievo si ottiene che il piano terra è di 338,52 mq contro quella autorizzata di 320,84 mq, mentre il piano interrato, dedicato a magazzino, è di 137,55 mq contro i 130,73 mq autorizzati. La superficie in aggiunta supera sia per totale dei due piani sia analizzata piano per piano il valore del 2%. Attualmente, la zona B4 non ha la possibilità di avere ulteriori ampliamenti e pertanto l'unica possibilità che si è esaminato con il Comune è quella di utilizzare la fiscalizzazione. Un lavoro completo sarebbe quella di analizzare tutte le unità dell'intero complesso condominiale. Tale lavoro, oltre ad essere immane, esula dall'incarico previsto. E' stata pertanto fatta una simulazione di costi sull'unità oggetto di valutazione. Si deve tenere conto che con le nuove norme appena intodotte la fiscalizzazione porta a considerare il triplo del valore di produzione e non più il doppio. Da conteggi la superficie in eccedenza è circa 24,50 mq che porta ad un costo di fiscalizzazione di circa 58.180,71 €. A questi costi va aggiunta la necessità di redigere una perizia statica per l'ingrossamento dei pilastri. Sarà poi da predisporre la SCA di agibilità che non è agli atti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica di fiscalizzazione e sistemazione opere a cura di tecnico abilitato: €3.000,00
- Oblazione di fiscalizzazione (valore stimato): €58.180,71
- Oblazione di sanatorie opere interne (eventuale da considerarsi prudenzialmente): €1.000,00
- Perizia statica da parte di tecnico iscritto ad Albo: €1.800,00
- Redazione di agibilità pratica e certificazioni (escluse eventuali opere di adeguamento attualmente non stimabili): €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla difformità edilizia/urbanistica l'attuale scheda catastale è più simile allo stato rilevato in modo particolare per la superficie utile. Si evidenzia dalla visura storica che nel 2014 è stata presentata una pratica di "esatta rappresentazione", ma non sono state ritrovate pratiche edilizie a supporto. Per quanto riguarda le difformità: al piano terra si rileva una differente larghezza del blocco ufficio-bagni-ripostiglio e qualche altra differenza di distribuzione interna dovuta allo spostamento di tramezze interne. Inoltre l'altezza interna risulta differire per la presenza di un ribassamento in tutto l'ambiente. Al piano interrato si rileva la diversa dimensione e posizione dei pilastri, inoltre la parete a confine con le autorimesse risulta più "snella" e i due ambienti inizialmente separati sono, invece, collegati direttamente comunicanti. Anche nella zona della scala di collegamento interna e del locale macchine risultano spostate o differenti alcune tramezze. La bocca di lupo che ospita la scala di uscita diretta all'esterno, invece, risulta più larga.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: seguito anche regolarizzazione edilizia si procederà con l'aggiornamento catastale che prevede la predisposizione di nuovo Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Docfa da parte di tecnico abilitato: €500,00
- Diritti di segreteria per presentazione scheda catastale in D/8: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

PDF Eraser Free

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE DELLA REPUBBLICA 47

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSTO ARSIZIO Viale della Repubblica 47, della superficie commerciale di **458,13** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 90 anni, di cui 57 restanti
I beni oggetto di valutazione fanno parte di un grande complesso condominiale che vede la presenza di attività commerciali al piano interrato sotto i portici comuni e residenze ai piani superiori, oltre a locali al piano interrato dedicato a box, cantine e magazzini legati alle attività commerciali. I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un grande spazio dedicato a negozio/attività commerciale unito ad un locale al piano interrato dedicato a magazzino per l'attività.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di negozio h. 4,00 mt-magazzino 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 994 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 5.394,00 Euro, indirizzo catastale: Viale della Repubblica, 47, piano: T-S1, intestato a

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: Negozio a PT: affaccio su portico comune verso mapp.le 1010; affaccio su portico comune verso mapp.le 29496 e 29495; affaccio su cortile comune; affaccio su cortile comune, vani scala comune e portico comune. Magazzino al piano interrato: affaccio verso corsello comune e altre 2 unità immobiliari; cavedio; muro controterra verso cortile comune; muro controterra verso cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Olgiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
spazi verde
supermercato



PDF Eraser Free

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono costituiti da un grande spazio commerciale a piano terreno dedicato a negozio ed un locale a magazzino al piano interrato. Lo spazio a piano terra è caratterizzato da una superficie di forma rettangolare stretta e lunga. Attualmente è presente un'attività di spaccio carni con vendita anche di altri prodotti, come un piccolo market. Le vetrine e l'ingresso sono rivolte verso il porticato comune rivolto verso il Viale della Repubblica con uno spazio destinato a parcheggi frontale. Lo spazio di vendita è suddiviso sostanzialmente in due navate con pilastratura centrale a scandire gli spazi. Sul fondo, lato opposto all'ingresso per tutta la lunghezza dello spazio commerciale sono distribuiti i locali di servizio in sequenza: un ufficio, zona wc e spogliatoi per il personale, un ripostiglio. Completano le dotazioni di questi locali a piano terra due locali destinati a cella frigo (uno di maggiori dimensioni rispetto all'altra) posti sul lato di sinistra rispetto all'ingresso del locale ed un altro locale destinato a ripostiglio e cella frigo posti sul lato opposto a destra dell'ingresso. Nei pressi dell'ufficio è presente un montacarichi ed una scala che conducono al piano interrato dedicato a magazzino. La zona magazzino è suddivisa sostanzialmente in due locali, uno più grande ed uno più piccolo ad uso archivio documentale, oltre ad un locale macchine. Sul fondo del magazzino è accessibile un cavedio che con una scala interna porta al piano terra dall'esterno. Per quanto riguarda le finiture il piano terreno è dotato di pavimentazione in piastrelle colore grigio/beige e pareti in parte intonacate ed in parte piastrellate. La zona di vendita è caratterizzata anche da una grande controsoffittatura. La zona dei bagni e spogliatoi è adibita alla massima semplicità e funzionalità. le piastrelle di rivestimento delle pareti sono bianche e di dimensione circa 20 x 20. Sono presenti wc alla turca e piatti doccia in ceramica, oltre a lavabi. Il piano interrato, dedicato a magazzino, è caratterizzato da pavimentazione in cemento e pareti lasciate in cemento dipinte di bianco. La maggior parte degli impianti sono su canaline esterne.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : vasistas realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. piano terreno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. piano interrato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : sbarre realizzate in acciaio. oltre a chiusura scorrevole della porta d'ingresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : montacarichi conformità: non rilevabile. non data a sapere la funzionalità, attualmente non viene usato.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

PDF Eraser Free

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziato PT	382,22	x	100 %	=	382,22
Magazzino Piano interrato	149,03	x	50 %	=	74,52
Cavedio	13,95	x	10 %	=	1,40
Totale:	545,20				458,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per dare una valutazione economica dei beni si è proceduto dapprima al calcolo delle superfici commerciali utilizzando il rilievo metrico di massima con strumentazione laser eseguito durante il sopralluogo ed applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Si deduce che il negozio al piano terra viene dato un coefficiente pari al 100%, al magazzino a piano interrato un coefficiente pari al 50% essendo direttamente collegato al piano superiore ed al vano cavedio un coefficiente pari al 10% come spazio scoperto. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a 458,14 mq.

Per quanto riguarda il valore medio di mercato si sono confrontati i valori OMI, ultima pubblicazione 2° semestre 2023. Una destinazione d'uso commerciale varia con una forbice dai 1.100 €/mq ad un massimo di 1550 €/mq. Il borsino immobiliare riporta, invece, valori dai 959 €/mq a 1.419 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese riporta, invece, valori da 850 €/mq a 1.300 €/mq.

Un valore medio pertanto si aggira attorno a 1.196,33 €/mq.

Sono stati visionati anche valori di vendita nella zona. Sono stati ritrovati due immobili. Il primo di 93 mq per 95.000 € pari a 1.021,50 €/mq ed il secondo di 57 mq per 39.000 € pari quindi a 684,21 €
Una media dei valori è pertanto in 852,86 €/mq

Valutando sia i prezzi rilevati sui borsini, sia quelli di zona si può identificare un valore medio pari a: 1.024,60 €/mq

Pertanto: 458,14 mq x 1.024,60 €/mq = 469.410,24 €

A tale valore andrà tenuto conto del fatto che si tratta di un valore di superficie e non di proprietà intera, considerando gli anni ancora di diritto di superficie, già qui precalcolati con il programma che ammonta quindi a 297.293,15 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **469.410,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 469.410,24

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 297.293,15

PDF Eraser Free

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per dare una valutazione economica dei beni si è proceduto dapprima al calcolo delle superfici commerciali utilizzando il rilievo metrico di massima con strumentazione laser eseguito durante il sopralluogo ed applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a 458,14 mq.

Per quanto riguarda il valore medio di mercato si sono confrontati i valori OMI, ultima pubblicazione 2° semestre 2023, il Borsino Immobiliare e la rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese. Un valore medio di questi osservatori pertanto si aggira attorno a 1.196,33 €/mq.

Sono stati visionati anche valori di vendita nella zona con prezzo medio di 852,86 €/mq

Valutando sia i prezzi rilevati sui borsini, sia quelli di zona si può identificare un valore medio pari a: 1.024,60 €/mq

Pertanto: $458,14 \text{ mq} \times 1.024,60 \text{ €/mq} = 469.410,24 \text{ €}$

A tale valore andrà tenuto conto del fatto che si tratta di un valore di superficie e non di proprietà intera, considerando gli anni ancora di diritto di superficie, già qui precalcolati con il programma che ammonta quindi a 297.293,15 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2023 - Borsino Immobiliare-Rilevazione Prezzi Camera di Commercio di Varese, ed inoltre: Verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	458,13	0,00	469.410,24	297.293,15
				469.410,24 €	297.293,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 69.580,71**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 227.712,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

PDF Eraser Free

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.712,44**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 11.385,62**

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: **€. 2.555,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.771,54**

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
101/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BUSTO ARSIZIO Viale della Repubblica 47, della superficie commerciale di **86,95** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ([REDACTED] per 90 anni, di cui 57 restanti

I beni oggetto di valutazione fanno parte di un grande complesso condominiale che vede la presenza di attività commerciali al piano interrato sotto i portici comuni e residenze ai piani superiori, oltre a locali al piano interrato dedicato a box, cantine e magazzini legati alle attività commerciali. I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un negozio composto da unico vano oltre servizi posto nella parte retrostante del complesso condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 994 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 13, consistenza 68 mq, rendita 2.265,18 Euro, indirizzo catastale: Viale della Repubblica, 47, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: portico comune verso mapp.le 1010; affaccio verso cortile comune interno; affaccio verso portico comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.573,01
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.573,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.449,64
Data della valutazione:	06/08/2024

PDF Eraser Free

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
in data 30/05/24 è stato eseguito un primo sopralluogo in presenza della GIVG nella persona del rappresentante Filippo Teseo. Al sopralluogo è emerso che il bene è chiuso e non accessibile. Si è riprogrammato il sopralluogo in data 06/06/24. In tale data si è potuto accedere a tutti i luoghi e verificare che i beni sono liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2181 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n: 42599 - Reg. Part. n.: 30688, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di superficie, contro [REDACTED], con sede in Busto Arsizio, [REDACTED], per la quota di 1/1 diritto di superficie, derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobiliare. La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Busto Arisizio (VA): Immobile 1: fg. 9, mapp.le 994, sub. 3, D/8, Viale della Repubblica, 47, TS1; Immobile 2: fg. 9, mapp.le 994, sub. 4, C/1, Viale della Repubblica, 47, T

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:	€. 74,12
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 444,72
Millesimi condominiali:	27,19

PDF Eraser Free

edificio, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale (con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al Lotto 1, sempre seguito verifica congiunta con il Comune di Busto Arsizio in data 06/08/24 alla presenza del tecnico istruttore Geom. Bonelli, esaminate le tavole grafiche, il Comune, vista la presenza di una DIA 472/2003 sul sub. 4 e non essendo questa stata diniegata, anzi è presente anche la fine lavori ed agibilità, viene ritenuto questo l'ultimo titolo assentito. Rispetto a questo ultimo titolo le difformità sono sostanzialmente solo interne e riguardano la non più presenza di 2 celle frigo e la realizzazione di un box prefabbricato ad uso ufficio, vi è un leggero scarto di circa 5 cm sulla parete lato ufficio che rientra tuttavia nelle tolleranze. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattasi unicamente di difformità interne, quindi è sufficiente una CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di CILA in Sanatoria a cura di tecnico abilitato: €1.500,00
- Oblazione CILA in Sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda attuale presente è ancora quella originaria della costruzione dell'edificio del 1991 e non è stata aggiornata con la DIA del 2003. Oltre alla diversa posizione di alcune pareti del perimetro, si rileva la mancata rappresentazione dei pilastri interni al locale e dell'ambiente ad uso ufficio realizzato con pareti leggere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di aggiornamento di scheda catastale con nuovo Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuova scheda catastale da parte di tecnico abilitato: €300,00
- Diritti di segreteria per presentazione scheda catastale: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE DELLA REPUBBLICA 47

PDF Eraser Free

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSTO ARSIZIO Viale della Repubblica 47, della superficie commerciale di **86,95** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (██████████) per 90 anni, di cui 57 restanti ██████████. I beni oggetto di valutazione fanno parte di un grande complesso condominiale che vede la presenza di attività commerciali al piano interrato sotto i portici comuni e residenze ai piani superiori, oltre a locali al piano interrato dedicato a box, cantine e magazzini legati alle attività commerciali. I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un negozio composto da unico vano oltre servizi posto nella parte retrostante del complesso condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 994 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 13, consistenza 68 mq, rendita 2.265,18 Euro, indirizzo catastale: Viale della Repubblica, 47, piano: T, intestato a ██████████

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: portico comune verso mapp.le 1010; affaccio verso cortile comune interno; affaccio verso portico comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Olgiate Olona, Samarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
spazi verde
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono costituiti da un negozio posto al piano terreno nella parte retrostante del complesso condominiale. Il locale ha una conformazione sostanzialmente regolare quasi quadrata. E' costituito da un unico vano al cui interno è ricavato un bagno ed antibagno. E' presente, inoltre, sulla destra dell'ingresso un "box" ad uso uffici che non compare nella planimetria catastale. Le vetrine sono su due lati.

Sono presenti all'interno due pilastrature, anch'esse non indicate nella scheda catastale. Come finiture interne è presente un pavimento in piastrelle di ceramica colore grigio. E' presente una zona dedicata a bilancia e pesa dei materiali. In alcune zone i pavimenti sono ammalorati con piastrelle in fase di distacco, compreso anche il sottofondo. Nell'antibagno è presente una caldaia, che sembra funzionante. Bagno ed antibagno sono piastrellati anche sulle pareti. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio. Sono presenti anche gli oscuramenti delle vetrine con chiusure in ferro avvolgibili. Le porte interne sono in alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è presente e sottotraccia. Tutto il negozio non appare in cattive condizioni, con dei lavori di manutenzione sicuramente da eseguire anche per via del mancato uso probabilmente di diversi anni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e antibagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	86,95	x	100 %	=	86,95
Totale:	86,95				86,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per dare una valutazione economica dei beni si è proceduto dapprima al calcolo delle superfici commerciali utilizzando il rilievo metrico di massima con strumentazione laser eseguito durante il

PDF Eraser Free

sopralluogo ed applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Si deduce che il negozio al piano terra viene dato un coefficiente pari al 100%. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a 86,95 mq.

Per quanto riguarda il valore medio di mercato si sono confrontati i valori OMI, ultima pubblicazione 2° semestre 2023. Una destinazione d'uso commerciale varia con una forbice dai 1.100 €/mq ad un massimo di 1550 €/mq. Il borsino immobiliare riporta, invece, valori dai 959 €/mq a 1.419 €/mq. La rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese riporta, invece, valori da 850 €/mq a 1.300 €/mq.

Un valore medio pertanto si aggira attorno a 1.196,33 €/mq.

Sono stati visionati anche valori di vendita nella zona. Sono stati ritrovati due immobili. Il primo di 93 mq per 95.000 € pari a 1.021,50 €/mq ed il secondo di 57 mq per 39.000 € pari quindi a 684,21 €
Una media dei valori è pertanto in 852,86 €/mq

Valutando sia i prezzi rilevati sui borsini, sia quelli di zona si può identificare un valore medio pari a: 1.024,60 €/mq

Pertanto: $86,95 \text{ mq} \times 1.024,60 \text{ €/mq} = 89.088,97 \text{ €}$

A tale valore andrà tenuto conto del fatto che si tratta di un valore di superficie e non di proprietà intera, considerando gli anni ancora di diritto di superficie, già qui precalcolati con il programma che ammonta quindi a 56.423,01 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	89.088,97
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 89.088,97
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.423,01
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per dare una valutazione economica dei beni si è proceduto dapprima al calcolo delle superfici commerciali utilizzando il rilievo metrico di massima con strumentazione laser eseguito durante il sopralluogo ed applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98. Complessivamente la superficie commerciale ammonta a 86,95 mq.

Per quanto riguarda il valore medio di mercato si sono confrontati i valori OMI, ultima pubblicazione 2° semestre 2023, il Borsino Immobiliare, la rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese. Un valore medio pertanto si aggira attorno a 1.196,33 €/mq.

Sono stati visionati anche valori di vendita nella zona. Una media dei valori è pertanto in 852,86 €/mq

Valutando sia i prezzi rilevati sui borsini, sia quelli di zona si può identificare un valore medio pari a: 1.024,60 €/mq

Pertanto: $86,95 \text{ mq} \times 1.024,60 \text{ €/mq} = 89.088,97 \text{ €}$

A tale valore andrà tenuto conto del fatto che si tratta di un valore di superficie e non di proprietà intera, considerando gli anni ancora di diritto di superficie, già qui precalcolati con il programma che ammonta quindi a 56.423,01 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2023 - Borsino Immobiliare-Rilevazione Prezzi Camera di Commercio di Varese, ed inoltre: Verifica di

PDF Eraser Free

compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	86,95	0,00	89.088,97	56.423,01
				89.088,97 €	56.423,01 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.573,01**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.573,01**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 2.678,65**

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: **€. 444,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.449,64**

data 06/08/2024

il tecnico incaricato

PDF Eraser Free

Sergio Adelfio Camisasca