



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

10/2024

DEBITORE:

RICAMIFICIO GIMAR S.R.L.

GIUDICE:

DOTT. M. LUALDI

CURATORE:

DOTT. N. RIMOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mara Poli

CF: PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

fax: 0331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI 3, quartiere LAZZARETTO per la quota di 1/1 di piena proprietà (RICAMIFICIO GIMAR S.R.L.)

L'oggetto della presente perizia è costituito da un unico edificio che comprende comparto laboratorio artigianale (con uffici , bagni /spogliatoi, depositi e aree operative) al piano terra e interrato, piccolo ripostiglio ricavato con un soppalco al piano terra e appartamento al primo piano. Il lotto è di forma trapezoidale ed ha accesso principale dalla via Ai Monti e un accesso secondario dal viale del Lazzaretto. Lo stabile, realizzato negli anni '50/60 è realizzato con struttura in muratura, con solai di tipo in opera. La zona laboratorio al piano terra, è composta da più ambiti: aree contenenti macchinari per la lavorazione tessuti, depositi, aree uffici ed esposizione; la zona al piano interrato è suddivisa in magazzini per lo stoccaggio della merce lavorata e dei materiali da lavorazione.

L'appartamento al primo piano è accessibile attraverso una scala interna e si sviluppa con un lungo corridoio su cui si aprono i locali: soggiorno/pranzo, con balcone chiuso e coperto ad uso veranda; cucina, 4 camere molto ampie e due bagni, balcone coperto. Non risulta abitato ma adibito ad esposizione e deposito di merce.

Nello stabile è presente un'altro appartamento al primo piano che non è parte del presente fallimento poichè di altro proprietario. Ha due accessi: uno indipendente direttamente dall'esterno e uno comune passando dalla scala interna alla struttura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 16560 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria D/1, rendita 11.085,00 Euro, indirizzo catastale: via Ai Monti 3, piano: T, S1, intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL
Coerenze: nord mappale 16557, su tre lati mappale 16560

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.

A.1 appartamento, composto da 6 locali più servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 16560 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: VIA AI MONTI 5, piano: 1, intestato a GIMAR SRL
Coerenze: MAPPALE 20962, MAPPALI 20961 E 16557, MAPPALE 20957 E ALTRA UNITA' ABITATIVA,

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20956 (catasto terreni), superficie 60, indirizzo catastale: VIA AI MONTI ,

intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL

Coerenze: da nord, in senso orario, MAPP 20953, MAPP 20959, MAPP 20957, MAPP 16557

- foglio 9 particella 20957 (catasto terreni), superficie 220, indirizzo catastale: VIA AI MONTI, intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL

Coerenze: da nord in senso orario, MAPP 20956, MAPP 20960, VIALE DEL LAZZARETTO, MAPP16560

- foglio 9 particella 20959 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 130, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: VIA AI MONTI, intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL

Coerenze: da nord in senso orario, MAPP20953, VIA AI MONTI, MAPP 20960, MAPP 20956

- foglio 9 particella 20960 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1586, reddito agrario 5,73 €, reddito dominicale 6,55 €, indirizzo catastale: VIA AI MONTI , intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL

Coerenze: da nord in senso orario, MAPP 20959, VIA AI MONTI, VIALE DEL LAZZARETTO, MAPP 20957

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.100,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	466,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 891.330,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 891.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 891.330,00
Data della valutazione:	14/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato esclusivamente dai macchinari e dagli altri beni di proprietà della medesima società.

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 27/03/2017 a firma di notaio Mariani C. ai nn. REP 2808/1791 di repertorio, registrata il 28/03/2017 a COMO ai nn. RG 35900 RP 6315, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro RICAMIFICIO GIMAR S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.300.000,00.

Importo capitale: 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 1986 di repertorio, registrata il 16/08/2023 a BUSTO ARSIZIO ai nn. RP 20351 RG 117815, a favore di BANCO BPM SPA, contro RICAMIFICIO GIMAR SRL, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 209.214,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. REP 6784 di repertorio, registrata il 04/12/2023 a BUSTO ARSIZIO, trascritta il 04/12/2023 a BUSTO ARSIZIO ai nn. RG 163922 RP 114760, a favore di BANCO BPM SPA, contro RICAMIFICIO GIMAR SRL, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

RICAMIFICIO GIMAR SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/02/2017), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Sironi E.M. ai nn. rep 11774 di repertorio, registrato il 23/04/2015 a Gallarate ai nn. m. u. 24569.1/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RICAMIFICIO GIMAR DI GIANELLO MARIO E C. SNC per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/04/1992 fino al 09/05/2001), con atto stipulato il 02/04/1992 a firma di NOTAIO FANTASIA S. ai nn. REP 148649 di repertorio, registrato il 16/04/1992 a GALLARATE ai nn. VOLUME 1 N. 1025

RICAMIFICIO GIMAR SNC per la quota di 1/1, in forza di CAMBIO RAGIONE SOCIALE (dal 09/05/2001 fino al 21/02/2017), con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di NOTAIO CUTINO F. ai nn. REP 43518 di repertorio, registrato il 29/05/2001 a GAVIRATE (VA) ai nn. VOL 1 N. 1274

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **113/80**, intestata a GIANELLO EMMA, MARIO, GIANFRANCO, ELSA, per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA A COPERTURA TERRAZZO , rilasciata il 29/04/1980

COSTRUZIONE DI TETTOIA N. **338/78**, intestata a GIANELLO EMMA, MARIO, GIANFRANCO, ELSA, rilasciata il 07/03/1979

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **720/86**, intestata a GIANELLO GIANFRANCO, per lavori di AMPOLIAMENTO ABITAZIONE CON CHIUSURA TETTOIA TERRAZZO, rilasciata il 05/03/1992

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **721/86**, intestata a GIMAR SNC, per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO ARTIGIANALE, AMPLIAMENTI, TETTOIA IN DIFFORMITA' AI PROGETTI APPROVATI, FORMAZIONE DI SOPPALCO E SERVIZIO, rilasciata il 27/09/1992

CILA N. **121/16**, intestata a RICAMIFICIO GIMAR SRL, per lavori di FORMAZIONE SPOGLIATOIO E SERVIZIO IGIENICO PER DISABILI , presentata il 21/10/2016

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **150/94**, intestata a GIANELLO MARIO, per lavori di PAVIMENTAZIONE AREE ESTERNE, rilasciata il 28/01/1995

DIA N. **188/95**, intestata a GIANELLO MARIO, per lavori di NUOVI TAVOLATI E PARETI INTERNE CON POSA DI PARETI MOBILI, presentata il 09/11/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera LUGLIO 2013, l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SEMINTENSIVI B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: I f MAX 0,9 mc/mq RC MAX 35% H MAX 10 M

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra una diversa distribuzione interna degli spazi uffici; al piano interrato il locale caldaia è in una posizione diversa e lo spazio dell'intercapedine che

si trova sui lati sud e ovest è direttamente collegato allo spazio interno e sul lato ovest c'è un wc.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di Sanatoria, (per il piano terra le strutture si possono smontare e spostare e si ripristina lo stato autorizzato).

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE 1.000,00 EURO PIU' COSTO PRATICA DI SANATORIA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Le irregolarità al piano terra sono riferite al posizionamento di pareti in metallo e vetro che sono state collocate per suddividere gli ampi spazi interni. Poichè fissati pavimento/soffitto, il responsabile dell'Ufficio Tecnico le considera opere stabili e quindi, poichè non riportate sui disegni depositati, vanno sanate o si ripristina lo stato concesso.



piano interrato



piano terra

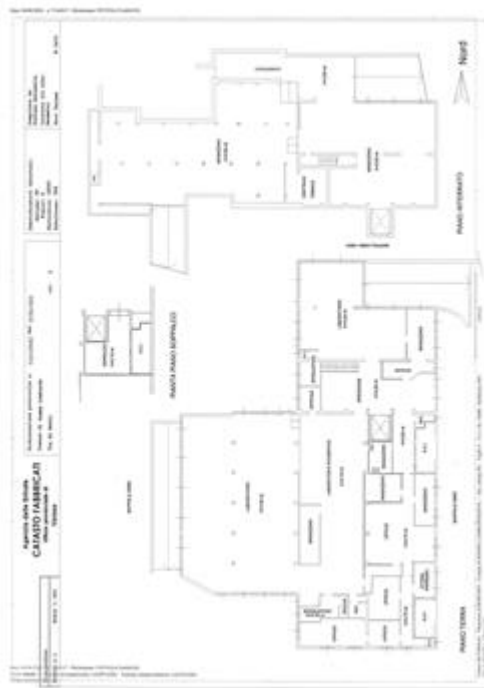


zona soppalco vicino al montacarichi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La scrivente su consenso del Giudice, ha provveduto ad aggiornare la scheda catastale



piante catastali aggiornate allo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI 3, QUARTIERE LAZZARETTO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI 3, quartiere LAZZARETTO per la quota di 1/1 di piena proprietà (RICAMIFICIO GIMAR S.R.L.)

L'oggetto della presente perizia è costituito da un unico edificio che comprende comparto laboratorio artigianale (con uffici , bagni /spogliatoi, depositi e aree operative) al piano terra e interrato, piccolo ripostiglio ricavato con un soppalco al piano terra e appartamento al primo piano. Il lotto è di forma trapezoidale ed ha accesso principale dalla via Ai Monti e un accesso secondario dal viale del Lazzaretto. Lo stabile, realizzato negli anni '50/60 è realizzato con struttura in muratura, con solai di tipo in opera. La zona laboratorio al piano terra, è composta da più ambiti: aree contenenti macchinari per la lavorazione tessuti, depositi, aree uffici ed esposizione; la zona al piano interrato è suddivisa in magazzini per lo stoccaggio della merce lavorata e dei materiali da lavorazione.

L'appartamento al primo piano è accessibile attraverso una scala interna e si sviluppa con un lungo corridoio su cui si aprono i locali: soggiorno/pranzo, con balcone chiuso e coperto ad uso veranda; cucina, 4 camere molto ampie e due bagni, balcone coperto. Non risulta abitato ma adibito ad

esposizione e deposito di merce.

Nello stabile è presente un'altro appartamento al primo piano che non è parte del presente fallimento poichè di altro proprietario. Ha due accessi: uno indipendente direttamente dall'esterno e uno comune passando dalla scala interna alla struttura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di variabile .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 16560 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria D/1, rendita 11.085,00 Euro, indirizzo catastale: via Ai Monti 3, piano: T, S1, intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL
Coerenze: nord mappale 16557, su tre lati mappale 16560

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.



prospetto principale dal cortile, lungo via Ai Monti



scivolo di accesso al piano interrato



spazio antistante l'edificio, primo cancello di accesso, lungo via Ai Monti



spazio antistante l'edificio, secondo cancello di accesso lungo via Ai Monti



parte posteriore dell'edificio con accesso lungo viale del Lazzaretto



scivolo di accesso al piano interrato, sul retro lungo viale del Lazzaretto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VERGIATE, ARSAGO SEPRIO,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BRUGHIERA E PARCO DEL

TICINO .

SERVIZI

centro commerciale

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

ospedale

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 6,5 km

autostrada distante 4,3 km

ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto della presente perizia è un edificio che comprende spazi laboratori, depositi e residenza. Il lotto su cui si sviluppa ha forma trapezoidale, è recintato e presenta un accesso principale dalla via Ai Monti, con due grandi cancelli che consentono manovre a camion di grandi dimensioni, e un accesso secondario, sul retro, dal viale del Lazzaretto.

Lo stabile, realizzato negli anni '50/60 è un edificio che comprende un laboratorio artigianale posto al piano terra, dove si identificano tre grandi spazi di lavorazione, con uffici creati con pareti fisse e pareti mobili, fissate terra/soffitto e suddivisioni realizzate da pareti mobili fissate solo a pavimento, quindi non a tutta altezza (i montanti sono in alluminio, le chiusure verso il basso in finitura legno e sopra in vetro trasparente). Poichè realizzato ed ampliato in più fasi, le finiture interne non sono tutte uguali. In ogni caso notiamo l'alternarsi di pavimentazione in monocottura ceramica, gres e battuto di cemento. Le pareti sono intonacate e la luce entra da finestroni perimetrali. Vicino alla zona montacarichi è ricavato un ripostiglio mediante un sopralzo, sfruttando l'altezza dell'ambiente, accessibile attraverso una scala interna posta sul retro del montacarichi. Ci sono due blocchi servizi igienici/ spogliatoi, uno più vecchio, uno di più recente realizzazione, sono rivestiti con pavimenti e rivestimenti in ceramica e hanno porte in legno tamburato. Gli accessi sono comodi, sia verso il piano terra che il piano interrato. Al piano interrato, al quale si accede internamente mediante una scala ad una rampa, la luce naturale entra da una serie di vetrocemento posti a fascia sulla pavimentazione del piano terra, attraverso una bocca di lupo a nastro lungo la parete ovest e, parzialmente, la parete a sud. Proprio all'interno di questo spazio, è ricavato un piccolo wc, con turca e lavabo, accessibile direttamente dal deposito. Dall'esterno si scende al piano interrato mediante uno scivolo comodo e ampio posto sul fronte principale dell'edificio. L'accesso sul retro invece presenta uno scivolo più stretto e una rampa più corta, quindi più ripida.

E' da rilevare che, parzialmente sopra gli ambienti laboratorio, l'edificio presenta una copertura in eternit che deve essere rimossa.

Attraverso una scala interna, al cui vano si accede sia dal laboratorio sia direttamente dall'esterno, si sale al primo piano dove c'è un appartamento, prima abitato dai proprietari della ditta. Ora è disabitato perchè allestito a magazzino, area espositiva dei prodotti e uffici riunioni. In ogni caso si può chiaramente vedere la distribuzione interna: ingresso e corridoio lungo il quale si aprono gli ambienti: soggiorno/pranzo - attraverso questo ambiente si accede a quello che era prima un balcone; è stato chiuso ed ora è una grande veranda - e cucina abitabile, tre camere da letto di ampie dimensioni, con balcone, un locale sala e due bagni: uno con vasca da bagno, wc, bidet e lavabo; uno con wc, bidet, lavabo e box doccia. Le finiture sono buone, ovviamente datate ed in pieno stile anni 60 e non si rilevano particolari problematiche, anche se gli ambienti sono stipati di materiale ed è stato difficile persino procedere al loro rilievo. Al termine del corridoio si accede ad un grande balcone che presenta una copertura con lastre di plastica trasparente e struttura in ferro.

L'edificio, nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e - a detta dei proprietari - gli impianti sono tutti funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in alluminio con apertura a doppia anta	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres rosso e monocottura ceramica. in tutto il laboratorio	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di monocottura ceramica. nella zona uffici	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto in cemento. al piano interrato, magazzino	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e spogliatoi realizzato in piastrelle in monocottura ceramica	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in eternit. una parte della copertura dell' area laboratorio, è in eternit		
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in ferro e vetro	nella media	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in ferro e vetro, alluminio e vetro	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non verificata	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : ante a battenti realizzato in ferro e vetro	nella media	
<i>scale</i> : interne con rivestimento in marmo	buono	

Degli Impianti:

<i>antifurto</i> : videosorveglianza perimetrale	
conformità: non rilevabile	
<i>antincendio</i> : con manicotto e punti acqua ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è si	
conformità: non rilevabile	
<i>aria compressa</i> : impianto pneumatico conformità: non rilevabile	
<i>citofonico</i> : vocale conformità: non rilevabile	
<i>condizionamento</i> : con diffusori aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split	
conformità: non rilevabile	

elettrico: esterno e sottotraccia , la tensione è di 33kw conformità: non rilevabile

fognatura: fossa biologica a dispersione la reti di smaltimento è realizzata in nessuna conformità: non rilevabile

gas: da rete con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile

termico: a caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa e alluminio conformità: non rilevabile

montacarichi: elettrico



ufficio 1



uffici suddivisi con pareti mobili pavimento/soffitto



spazi suddivisi con pareti mobili fissate a pavimento



laboratorio



laboratorio



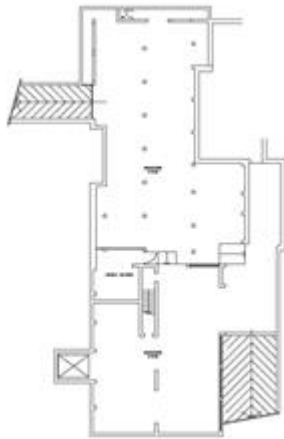
deposito piano interrato

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*

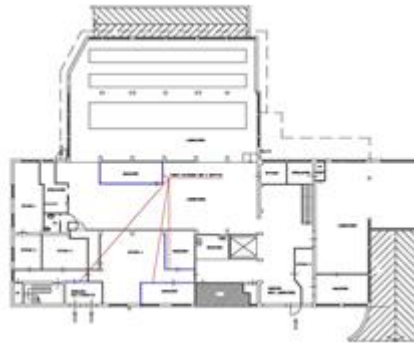
descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano interrato	645,70	x	100 %	=	645,70
laboratorio piano terra	976,65	x	100 %	=	976,65
deposito soppalco	28,62	x	40 %	=	11,45
appartamento al piano primo	267,00	x	100 %	=	267,00
area esterna pertinenziale	1.996,00	x	10 %	=	199,60
Totale:	3.913,97				2.100,40



pianta piano interrato



area sopralco al piano terra



pianta piano terra

ACCESSORI:

appartamento, composto da 6 locali più servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 16560 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: VIA AI MONTI 5, piano: 1, intestato a GIMAR SRL

Coerenze: MAPPALE 20962, MAPPALI 20961 E 16557, MAPPALE 20957 E ALTRA UNITA' ABITATIVA,

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	267,00	x	100 %	=	267,00
Totale:	267,00				267,00



piantina appartamento al primo piano

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20956 (catasto terreni), superficie 60, indirizzo catastale: VIA AI MONTI , intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL
Coerenze: da nord, in senso orario, MAPP 20953, MAPP 20959, MAPP 20957, MAPP 16557
- foglio 9 particella 20957 (catasto terreni), superficie 220, indirizzo catastale: VIA AI MONTI, intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL
Coerenze: da nord in senso orario, MAPP 20956, MAPP 20960, VIALE DEL LAZZARETTO, MAPP16560
- foglio 9 particella 20959 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 130, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: VIA AI MONTI, intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL
Coerenze: da nord in senso orario, MAPP20953, VIA AI MONTI, MAPP 20960, MAPP 20956
- foglio 9 particella 20960 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1586, reddito agrario 5,73 €, reddito dominicale 6,55 €, indirizzo catastale: VIA AI MONTI , intestato a RICAMIFICIO GIMAR SRL
Coerenze: da nord in senso orario, MAPP 20959, VIA AI MONTI, VIALE DEL LAZZARETTO, MAPP 20957

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI	1.996,00	x	10 %	=	199,60
Totale:	1.996,00				199,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (08/05/2024)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (08/05/2024)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

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 il bene in oggetto con le proprie caratteristiche, con beni simili nella circostanza ed oggetto di recente valutazione.

Nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento del mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire sul valore finale (finiture, stato di manutenzione, impianti, ubicazione, tipologia costruttiva); quindi, tenuto conto di - regolarità urbanistica, - ubicazione del fabbricato, - grado di conservazione dello stesso, - livello delle finiture, - dotazioni e soprattutto della consistenza e superficie commerciale viene sviluppata la seguente valutazione:

laboratorio piano terra	valore euro/mq 400,00 x mq. 976,65	= euro 390.660,00
deposito piano interrato	valore euro/mq 400,00 x mq. 645,70	= euro 258.280,00
appartamento piano primo	valore euro 650,00/mq x mq. 267	= euro 173.550,00
terreno pertinenziale	mq 1.996 x 10% = 199,6 x euro/mq 400,00	= euro 79.840,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **902.330,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 902.330,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 902.330,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona raffrontando i beni in oggetto con immobili simili, con le dovute proporzioni, tenendo presente la consistenza e la superficie dell'immobile nel suo complesso, la sua ubicazione e destinazione, il livello di degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale, e quanto altro può comunemente influire sul giudizio di stima.

Relativamente alla superficie lorda commerciale valutata, per tutti gli ambienti in oggetto, si è utilizzata quella derivante dall'interpolazione tra misure catastali, ultima pratica presentata in comune e verifica sul luogo dalla scrivente, delle dimensioni principali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SOMMA LOMBARDO, agenzie: SOMMA LOMBARDO, GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare VARESE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	2.100,40	466,60	902.330,00	902.330,00
				902.330,00 €	902.330,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIMOZIONE PARZIALE COPERTURA REALIZZATA IN ETERNIT	-9.000,00
	9.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 891.330,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 891.330,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 891.330,00**

data 14/06/2024

il tecnico incaricato
Mara Poli