



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

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

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Lucio Bernasconi**

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978

email: [bernasconi.lucio@tin.it](mailto:bernasconi.lucio@tin.it)

PEC: [lucio.bernasconi@geopec.it](mailto:lucio.bernasconi@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di 14,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 38,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049542 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19938.1/2020)  
Coerenze: P.LLA 9599 SUB 63, P.LLA 9599 SUB 6, P.LLA 9599 SUB 65, CORSELLO BOX COMUNE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**B** altro terreno, composto da AREA URBAMA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 138916,83/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHIESTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON È ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

**B** cantina a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di 2,03 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. La cantina al piano interrato si raggiunge percorrendo la rampa di scale o ascensore percorrendo il corridoio comune si raggiunge la cantina ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si può accedere dal passo carraio in via Montecchio o internamente dal fabbricato con l'ascensore o dal vano scala. Lo stato di manutenzione è discreto. 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 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049603 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.20001.1/2020  
Coerenze: CORRIDOIO COMUNE, P.LLA 9599 SUB 8, P.LLA 9599 SUB 34, P.LLA 9599 SUB 36.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**B** altro terreno, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 84155,84/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHIESTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON È ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,33 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>99,49 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.060,00</b>

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.507,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.289,21
Data della valutazione:	27/10/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli accessi agli immobile e avvenuto in data 21 settembre 2023 alle ore 12,00 accompagnata dal Sig. Colombo Alfredo socio accomandatario della società "Impresa Alfredo Colombo di Colombo Alfredo e C. sas ed e avvenuto in modo regolare.

### 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 con sede a Busto Arsizio ai nn. 1374/619 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a MILANO 2 ai nn. 46925/7502, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 425000,00.

Importo capitale: 250000,00-interessi € 125000,00-spese € 50000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - Immobile in Busto Arsizio viale Luigi Cadorna 7, piano T-6-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Diritto di proprietà quota 1/1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5984 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 150072/27921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 129686,37.

Importo capitale: 108686,37-interessi € 11000,00-spese € 10000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX Settembre 25 , Sez. BU- foglio 16 p.lla 7575-9891 - BU- Foglio 16 p.lla 9886 - Via Luigi Cadorna 7, piano T-6 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Immobili in Cardano al Campo via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103-64-80-91-112 - Terreni in Busto Arsizio foglio 9 - p.lla 22873 e p.lla 7775 - Diritto di proprietà quota 1/1

*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 Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - 112 - 113 - Diritto di proprietà quota 1/1

*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:	<b>€. 147,56</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 217,79</b>
Millesimi condominiali:	<b>1,99</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato in ragione di millesimi sono così suddivisi: box 1.862 e cantina 1.128 millesimi, e gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Studio Palmisano sas di Antonio Palmisano e C." in data 28/09/2023.

## **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 compravendita, con atto stipulato il 14/12/1999 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 66918/9258 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2627, trascritto il 05/01/2000 a MILANO 2 ai nn. 759/534.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio 9 p.lle 9029 - 8994 - 8998 - 9026.

IMPRESA ALFREDO COLOMBO DI COLOMBO ALFREDO E C. SAS acquistava i terreni in data 14/02/2022 il comune di Cardano Al Campo rilascia autorizzazione alla costruzione di fabbricati residenziali n.128/2002

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA IN DATA 01/12/1999 REPERTORIO N.76488/17641 A FIRMA DI ALDO GRAFFEO NOTAIO IN GALLARATE.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **128/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di complesso residenziale "Il Montecchio" Lotto Q Piano di Lottizzazione Montecchio, rilasciata il 14/02/2004 con il n. 764 di protocollo, agibilità del 18/08/2011 con il n. 12289 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio p.lla 8994 - 8998 - 9026 - 9029

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/1/ 2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla c.e. n.128/02, presentata il 12/02/2002 con il n. 2879 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/3/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante copertura e abbaini, presentata il 01/03/2004 con il n. 4186 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/4/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero sottotetto edificio B, presentata il 16/03/2004 con il n. 5238 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/6/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 6 variante alla DIA 128/2002 recupero sottotetto A, presentata il 14/04/2004 con il n. 7195 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/8/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 8 variante alla DIA 128/2002 recinzione, presentata il 02/08/2004 con il n. 15494 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/9/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 9 variante alla DIA 128/2002, presentata il 23/12/2004 con il n. 25125 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 67 del 05/12/2011 e pubblicato sul BURL n. 9 del 29/02/2012 e successiva variante , l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; Aree residenziali art. 18.1 N.d.P.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 18.1- AREE RESIDENZIALI Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R) Destinazioni comunque non ammesse: b.2. - b.4. - b.5. - d.6. - a.5. - a.7.- d.1/1.- d1/2. - d.1/3. - d.3/3 - d.3/5. - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5.(MS2 e GS) - d.4/6 - d.4/8 - d.5/1. - d.5/2 - d.5/3. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.1- Interventi in aree libere Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00  $R_c = 40\%$   $V_t \text{ min.} = 30\%$   $H \text{ max} = m$  10,00 e 3 piani P. min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Applicazione di strumenti perequativi E' consentito l'incremento volumetrico del 5% in presenza di incremento dell'efficienza energetica del fabbricato superiore al 30% del minimo richiesto dalla legge regionale vigente. E' consentito il trasferimento di diritti edificatori provenienti da aree standard fino a un massimo del 10%. Al tale incremento può essere aggiunto un ulteriore

quota del 5% se le aree standard di provenienza dei diritti edificatori sono oggetto del Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato dal Consiglio Comunale. 18.1.2- Interventi in ambiti edificati Interventi di ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00 o volumetria esistente se superiore  $R_c = 40\%$  o esistente se superiore  $V_t \text{ min.} = 25\%$  o esistente se inferiore  $H \text{ max} = m$  10,00 e 3 piani o esistente se superiore  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto E' consentita la realizzazione "una tantum" di ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari con indici urbanistici saturi da utilizzarsi entro tre anni dalla data di entrata in vigore del P.G.T. a condizione che tale possibilità non sia già stata utilizzata nel corso di validità del precedente P.R.G. 18.1.3.- Sistema residenziale collinare Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,60  $R_c = 30\%$   $V_t \text{ min.} = 40\%$   $H \text{ max} =$  mt. 7.50 e 2 piani.  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.4.- Parchi e giardini privati Indici di utilizzazione Sono ammessi I seguenti interventi relative agli edifici esistenti: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento igienico - Interventi di miglioramento e conservazione del patrimonio vegetale. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.5.- Ambiti di Riorganizzazione Urbana (A.R.U.) Interventi di ristrutturazione estesa ad un significativo ambito urbano Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  2.00  $R_c = 40\%$   $V_t \text{ min.} = 35\%$   $H \text{ max} = m$  16,00 e 5 piani  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento La riorganizzazione delle aree di intensa edificazione a nord (Cuoricino) e a sud del centro storico è regolata da appositi piani attuativi definiti Ambiti di Riorganizzazione Urbana (ARU) che potranno essere attuati qualora la superficie minima del comparto sia di mq. 3.000 oppure che siano in grado di favorire importanti trasformazioni urbane (vicinanza a strade di primaria importanza o a servizi pubblici, scuole etc.). In assenza di piano attuativo debbono essere utilizzati gli indici urbanistici relativi di cui al precedente art. 18.1.2. 18.2- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE Destinazione d'uso principale: d) Attività economiche Destinazioni comunque non ammesse: b.1. - b.3. - b.5. - c.1 - d.6. Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,80  $R_c = 50\%$   $V_t \text{ Min} = 20\%$   $H \text{ max} =$  mt 15,00 Parcheggio = legge 122/89 Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa. Prescrizioni particolari Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole, la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10.00. Lungo tali confini, ed in particolare a confine con insediamenti residenziali, deve essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale di almeno m.10.00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni 50 mq di fascia. Gli spacci aziendali sono ammessi con una S.l.p. massima pari al 10% della S.l.p. aziendale e comunque non superiori a mq 250 di superficie di vendita. E' consentita la realizzazione di un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva ad uso esclusivo del titolare o del custode. 18.3 Edifici a destinazione alberghiera Negli edifici con destinazione alberghiera debbono essere ricavati parcheggi all'interno del sedime dell'edificio per almeno un piano; la quota rimanente può essere localizzate all'esterno. L'altezza massima consentita può essere elevata a mt. 18 con 5 piani fuori terra nel caso in cui l'edificio sia dotato di almeno due piani di parcheggi interrati. 18.4- Disciplina degli autoparking L'utilizzo di aree per l'attività di autoparking è consentito, in forma definitiva o temporanea, nell'ambito delle aree per attività economiche in presenza delle seguenti condizioni: - aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e di prevenzione incendi interna ed esterna al comparto - viabilità di accesso adeguata al carico veicolare consentito, considerato pari a 1 posto auto ogni 20 mq. di superficie del comparto interessato - osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte Le aree per autoparking con utilizzo temporaneo possono essere ubicate nelle aree di pertinenza di insediamenti produttivi anche destinate a standard pubblici. In tal caso esse sono assoggettate a specifica convenzione con il Comune che ne stabilirà i tempi e le modalità di esercizio e le condizioni da osservare per il

soddisfacimento del pubblico interesse. Non è ammessa la destinazione ad auto parking anche temporaneo di aree destinate alla mobilità nel P.di R. . Il titolo è riferito solamente al il titolo è riferito solamente al immobile in Cardano al Campo (VA) Via Montecchio , foglio 9 p.lla 9599

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 64 - 112

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 64 - 112

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 64 - 112

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 64 - 112

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **CRITICITÀ BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione (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: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 64 - 112.

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 CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **14,30 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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.

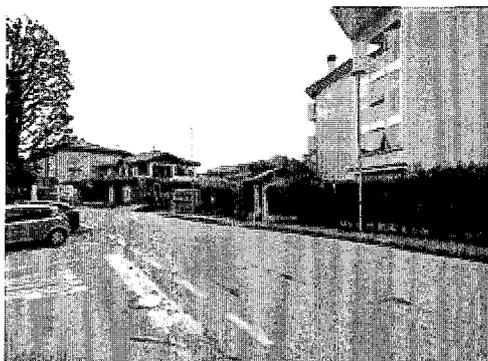
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 38,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049542 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19938.1/2020  
Coerenze: P.LLA 9599 SUB 63, P.LLA 9599 SUB 6, P.LLA 9599 SUB 65, CORSELLO BOX COMUNE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, 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: NESSUNO.



Vista via Montecchio



Vista via Montecchio ingresso carrajo

**SERVIZI**

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	☆☆☆☆☆☆☆☆

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante MALPENSA 4 KM	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante A4 KM 6	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante STAZIONE GALLARATE KM 3	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 KM	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 1 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 elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con tegole in cotto, canali e discendenti in rame; gradini scala accesso ai piani interrati rivestita granito; pareti esterne intonacate e verniciate, le pareti interne comuni e vano scale intonacate; serramenti e persiane in legno; parapetti balconi, ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni rampa e corsello box in cemento; recinzione con muretto in c.a con sovrastante cancellata in ferro verniciato; il cancello carraio e pedonale in ferro verniciato. Le aree libere sono a prato e piantumate.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato

5 ★★★★★

**manto di copertura:** realizzato in tegole in cotto

5 ★★★★★

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in legno

5 ★★★★★

**pareti esterne:** costruite in intonaco

5 ★★★★★

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno

5 ★★★★★

**plafoni:** realizzati in pannelli latero cemento predalles

5 ★★★★★

Degli Impianti:

**elettrico:** canalina esterna , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

5 ★★★★★

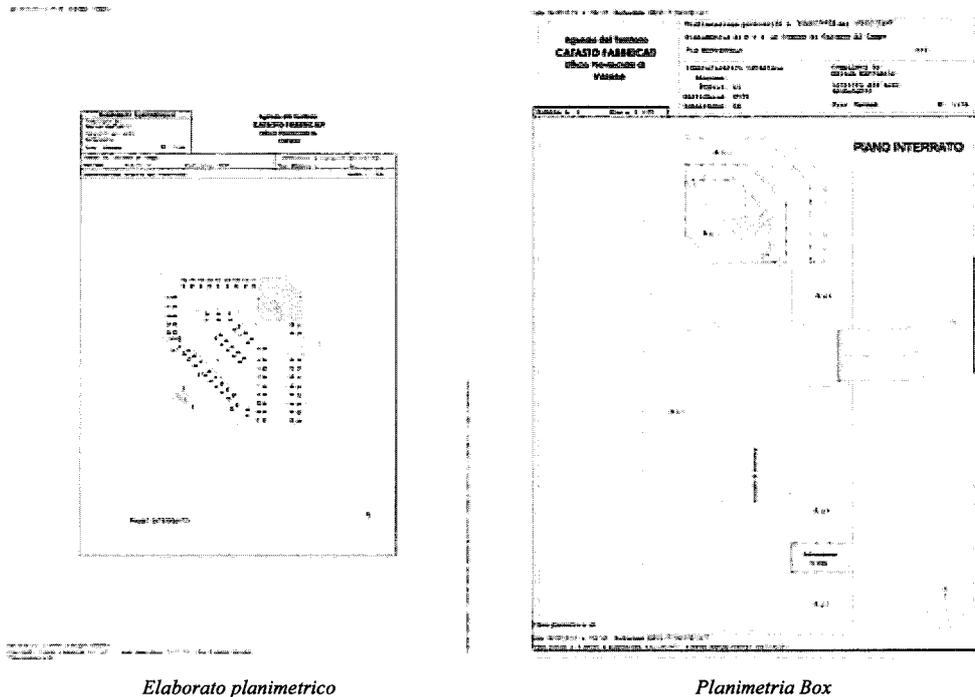


CONSISTENZA:

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 (2.60x5.50)=	14,30	x	100 %	=	14,30
<b>Totale:</b>	<b>14,30</b>				<b>14,30</b>

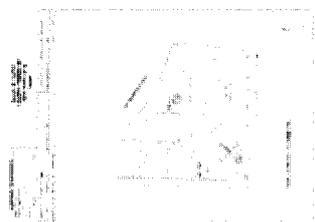
**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da AREA URBAMA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.  
Identificazione catastale:

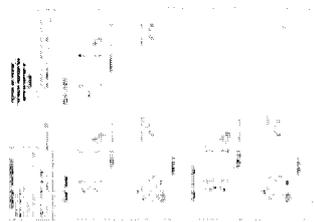
- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.lla 9599 sub 11, p.lla 9599 sub 1, p.lla 9599 sub 14, p.lla 9599 sub 3, p.lla 9599 sub 13, p.lla 9599 sub 114, p.lla 9599 sub 1, p.lla 9599 sub 6, p.lla 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 138916,83/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHiesto CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
area urbana mq	61,96	x 100 %	= 61,96
446,00x138916,83:1000000=			
<b>Totale:</b>	<b>61,96</b>		<b>61,96</b>



Planimetria - Elaborato planimetrico



Planimetria - Elaborato planimetrico



Planimetria - Elaborato planimetrico

## 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 basse

Offerta: poche offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

### 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 a corpo 10.000,00 e accessorio € 619,60 per un totale complessivo di € 10619,60

arrotondato a € 10600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.600,00**



**cantina** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **2,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. La cantina al piano interrato si raggiunge percorrendo la rampa di scale o ascensore percorrendo il corridoio comune si raggiunge la cantina ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si può accedere dal passo carraio in via Montecchio o internamente dal fabbricato con l'ascensore o dal vano scala. Lo stato di manutenzione è discreto. 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.

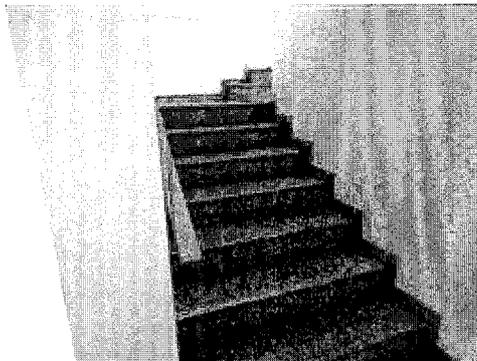
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049603 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.20001.1/2020)  
Coerenze: CORRIDOIO COMUNE, P.LLA 9599 SUB 8, P.LLA 9599 SUB 34, P.LLA 9599 SUB 36.

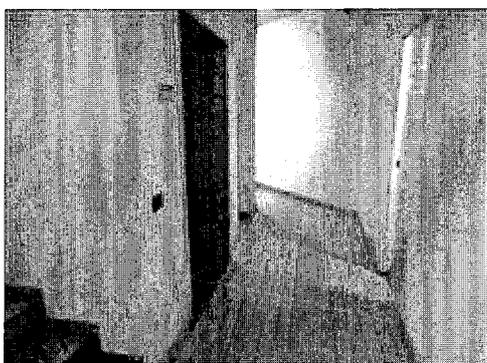
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



*Vista accesso dal corsello box*



*Vista scala accesso cantina*



*Vista corridoio scala/ascensore accesso corridoio cantine*



*Vista corridoio cantina*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, 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: NESSUNO.



*Vista via Montecchio*



*Vista via Montecchio ingresso carraio*

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis



campo da calcio	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante MALPENSA 4 KM	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 KM 6	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante STAZIONE GALLARATE KM 3	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE:** struttura portante in elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisorii interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con tegole in cotto, canali e discendenti in rame; gradini scala accesso ai piani interrati rivestita granito; pareti esterne intonacate e verniciate, le pareti interne comuni e vano scale intonacate; serramenti e persiane in legno; parapetti balconi, ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni rampa e corsello box in cemento; recinzione con muretto in c.a con sovrastante cancellata in ferro verniciato; il cancello carraio e pedonale in ferro verniciato. Le aree libere sono a prato e piantumate.

## Delle Componenti Edilizie:

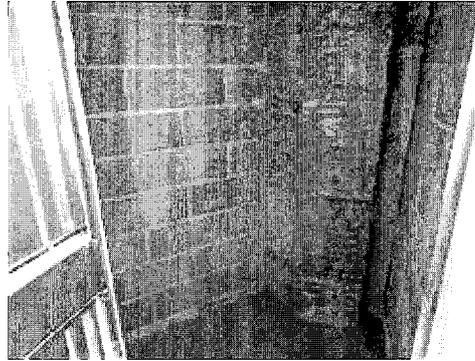
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in pannelli latero cemento predalles	colore verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico*: canalina esterna , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile



Vista ingresso cantina dal corridoio



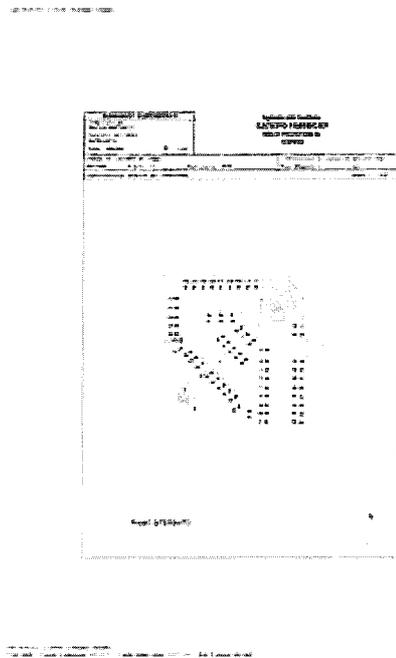
Vista interna cantina

CONSISTENZA:

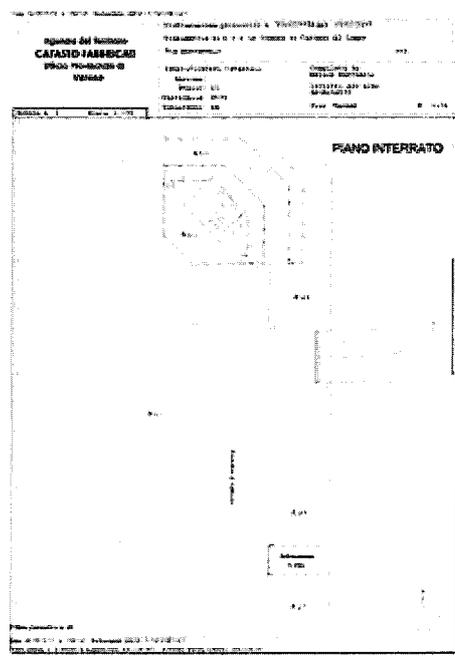
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
cantina (1.70x0.35)+(1.2x0.60)+ [(0.85x1.70):2]=	2,03	x 100 % =	2,03
<b>Totale:</b>	<b>2,03</b>		<b>2,03</b>



Elaborato planimetrico



Planimetria Box

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)

Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.

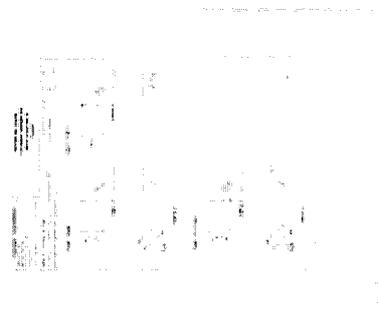
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 84155,84/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHIESTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

descrizione			consistenza		indice		commerciale	
area	urbana	mq	37,53	x	100 %	=	37,53	
446,00x84155,84:1000000=								
<b>Totale:</b>			<b>37,53</b>				<b>37,53</b>	



*Planimetria - Elaborato planimetrico*



*Planimetria - Elaborato planimetrico*



*Planimetria - Elaborato planimetrico*

**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 cantine nella zona basse

Offerta: poche offerta di cantina nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: si precisa che il valore minimo e massimo e riferito alle unità abitative in ristrutturazione

## 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 la cantina a corpo € 600,00 € e accessorio 357,33 per un totale complessivo € 957,33 arrotondato a € 960,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>960,00</b>
-----------------	---------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 960,00</b>
--	------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 960,00</b>
---	------------------

**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 Cardano Al Campo, agenzie: Immobiliare Lombarda Sas Di Motta Giorgio & C. con sede a Cardano Al Campo in via XX Settembre 66, 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	box singolo	14,30	61,96	10.600,00	10.600,00
B	cantina	2,03	37,53	960,00	960,00
				<b>11.560,00 €</b>	<b>11.560,00 €</b>

*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): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.060,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 553,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.507,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 217,79**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.289,21**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di 17,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049559 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19955.1/2020  
Coerenze: CORSELLO BOX COMUNE, P.LLA 9599 SUB 79, P.LLA 9599 SUB 82, P.LLA 9599 SUB 81.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**A** **altro terreno**, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 185396,53/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHiesto CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>82,69 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.300,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.785,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.512,32</b>
Data della valutazione:	<b>27/10/2023</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli accessi agli immobile e avvenuto in data 21 settembre 2023 alle ore 12,00 accompagnata dal Sig. Colombo Alfredo socio accomandatario della società "Impresa Alfredo Colombo di Colombo Alfredo e C. sas ed e avvenuto in modo regolare.

## **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 con sede a Busto Arsizio ai nn. 1374/619 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a MILANO 2 ai nn. 46925/7502, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 425000,00.

Importo capitale: 250000,00-interessi € 125000,00-spese € 50000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano

S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - Immobile in Busto Arsizio viale Luigi Cadorna 7, piano T-6-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Diritto di proprietà quota 1/1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5984 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 150072/27921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 129686,37.

Importo capitale: 108686,37-interessi € 11000,00-spese € 10000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX Settembre 25 , Sez. BU- foglio 16 p.lla 7575-9891 - BU- Foglio 16 p.lla 9886 - Via Luigi Cadorna 7, piano T-6 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Immobili in Cardano al Campo via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103-64-80-91-112 - Terreni in Busto Arsizio foglio 9 - p.lla 22873 e p.lla 7775 - Diritto di proprietà quota 1/1

#### 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 Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - 112 - 113 - Diritto di proprietà quota 1/1

#### 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:	€. 185,63
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 272,68
Millesimi condominiali:	2,485

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Studio Palmisano sas di Antonio Palmisano e C." in data 28/09/2023.

## 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 compravendita, con atto stipulato

il 14/12/1999 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 66918/9258 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2627, trascritto il 05/01/2000 a MILANO 2 ai nn. 759/534.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio 9 p.lle 9029 - 8994 - 8998 - 9026.

IMPRESA ALFREDO COLOMBO DI COLOMBO ALFREDO E C. SAS acquistava i terreni in data 14/02/2022 il comune di Cardano Al Campo rilascia autorizzazione alla costruzione di fabbricati residenziali n.128/2002

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA IN DATA 01/12/1999 REPERTORIO N.76488/17641 A FIRMA DI ALDO GRAFFEO NOTAIO IN GALLARATE.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **128/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di complesso residenziale "Il Montecchio" Lotto Q Piano di Lottizzazione Montecchio, rilasciata il 14/02/2004 con il n. 764 di protocollo, agibilità del 18/08/2011 con il n. 12289 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio p.la 8994 - 8998 - 9026 - 9029

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/1/ 2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla c.e. n.128/02, presentata il 12/02/2002 con il n. 2879 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/3/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante copertura e abbaini, presentata il 01/03/2004 con il n. 4186 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/4/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero sottotetto edificio B, presentata il 16/03/2004 con il n. 5238 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/6/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 6 variante alla DIA 128/2002 recupero sottotetto A, presentata il 14/04/2004 con il n. 7195 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/8/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 8 variante alla DIA 128/2002 recinzione, presentata il 02/08/2004 con il n. 15494 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/9/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 9 variante alla DIA 128/2002, presentata il 23/12/2004 con il n. 25125 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 67 del 05/12/2011 e pubblicato sul BURL n. 9 del 29/02/2012 e successiva variante , l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; Aree residenziali art. 18.1 N.d.P.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 18.1- AREE RESIDENZIALI Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R) Destinazioni comunque non ammesse: b.2. - b.4. - b.5. - d.6. - a.5. - a.7.- d.1/1.- d1/2. - d.1/3. - d.3/3 - d.3/5. - d.4/3 - d.4/4 -

d.4/5.(MS2 e GS) - d.4/6 - d.4/8 - d.5/1. - d.5/2 - d.5/3. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.1- Interventi in aree libere Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00  $R_c = 40\%$   $V_t$  min. = 30%  $H$  max = m 10,00 e 3 piani  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Applicazione di strumenti perequativi E' consentito l'incremento volumetrico del 5% in presenza di incremento dell'efficienza energetica del fabbricato superiore al 30% del minimo richiesto dalla legge regionale vigente. E' consentito il trasferimento di diritti edificatori provenienti da aree standard fino a un massimo del 10%. Al tale incremento può essere aggiunto un ulteriore quota del 5% se le aree standard di provenienza dei diritti edificatori sono oggetto del Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato dal Consiglio Comunale. 18.1.2- Interventi in ambiti edificati Interventi di ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00 o volumetria esistente se superiore  $R_c = 40\%$  o esistente se superiore  $V_t$  min. = 25% o esistente se inferiore  $H$  max = m 10,00 e 3 piani o esistente se superiore  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto E' consentita la realizzazione "una tantum" di ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari con indici urbanistici saturi da utilizzarsi entro tre anni dalla data di entrata in vigore del P.G.T. a condizione che tale possibilità non sia già stata utilizzata nel corso di validità del precedente P.R.G. 18.1.3.- Sistema residenziale collinare Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,60  $R_c = 30\%$   $V_t$  min. = 40%  $H$  max = mt. 7.50 e 2 piani.  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.4.- Parchi e giardini privati Indici di utilizzazione Sono ammessi I seguenti interventi relative agli edifici esistenti: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento igienico - Interventi di miglioramento e conservazione del patrimonio vegetale. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.5.- Ambiti di Riorganizzazione Urbana (A.R.U.) Interventi di ristrutturazione estesa ad un significativo ambito urbano Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  2.00  $R_c = 40\%$   $V_t$  min. = 35%  $H$  max = m 16,00 e 5 piani  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento La riorganizzazione delle aree di intensa edificazione a nord (Cuoricino) e a sud del centro storico è regolata da appositi piani attuativi definiti Ambiti di Riorganizzazione Urbana (ARU) che potranno essere attuati qualora la superficie minima del comparto sia di mq. 3.000 oppure che siano in grado di favorire importanti trasformazioni urbane (vicinanza a strade di primaria importanza o a servizi pubblici, scuole etc.). In assenza di piano attuativo debbono essere utilizzati gli indici urbanistici relativi di cui al precedente art. 18.1.2. 18.2- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE Destinazione d'uso principale: d) Attività economiche Destinazioni comunque non ammesse: b.1. - b.3. - b.5. - c.1 - d.6. Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,80  $R_c = 50\%$   $V_t$  Min = 20%  $H$  max = mt 15,00 Parcheggio = legge 122/89 Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa. Prescrizioni particolari Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole, la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10.00. Lungo tali confini, ed in particolare a confine con insediamenti residenziali, deve essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale di almeno m.10.00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni 50 mq di fascia. Gli spacci aziendali sono ammessi con una S.l.p. massima pari al 10% della S.l.p. aziendale e comunque non superiori a mq 250 di superficie di vendita. E' consentita la realizzazione di un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva ad uso esclusivo del titolare o del custode. 18.3 Edifici a destinazione alberghiera Negli edifici con destinazione alberghiera debbono essere ricavati parcheggi all'interno del sedime dell'edificio per almeno un piano; la quota rimanente può essere localizzate all'esterno. L'altezza massima consentita può essere elevata a mt. 18 con 5 piani fuori terra nel caso in cui l'edificio sia dotato di almeno due piani di parcheggi interrati. 18.4- Disciplina degli autoparking L'utilizzo di aree per l'attività di autoparking è consentito, in forma definitiva o temporanea, nell'ambito delle aree per attività economiche in presenza delle seguenti condizioni: -

aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e di prevenzione incendi interna ed esterna al comparto - viabilità di accesso adeguata al carico veicolare consentito, considerato pari a 1 posto auto ogni 20 mq. di superficie del comparto interessato - osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte Le aree per autoparking con utilizzo temporaneo possono essere ubicate nelle aree di pertinenza di insediamenti produttivi anche destinate a standard pubblici. In tal caso esse sono assoggettate a specifica convenzione con il Comune che ne stabilirà i tempi e le modalità di esercizio e le condizioni da osservare per il soddisfacimento del pubblico interesse. Non è ammessa la destinazione ad auto parking anche temporaneo di aree destinate alla mobilità nel P.di R. . Il titolo è riferito solamente al il titolo è riferito solamente al immobile in Cardano al Campo (VA) Via Montecchio , foglio 9 p.lla 9599

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 80

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 80

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 80

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 80

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **CRITICITÀ BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione (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: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 80.

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.



**box singolo** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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.

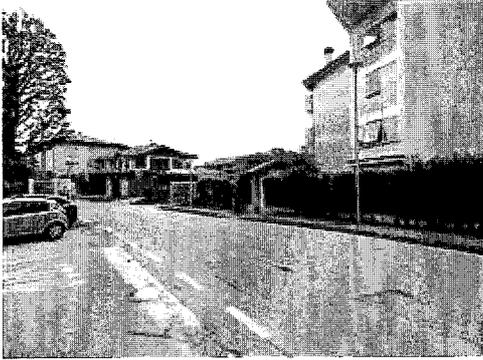
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 50,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049559 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19955.1/2020  
Coerenze: CORSELLO BOX COMUNE, P.LLA 9599 SUB 79, P.LLA 9599 SUB 82, P.LLA 9599 SUB 81.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, 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: NESSUNO.



Vista via Montecchio



Vista via Montecchio ingresso carraio

**SERVIZI**

asilo nido	★★★★★
biblioteca	★★★★★
campo da tennis	★★★★★
campo da calcio	★★★★★
cinema	★★★★★
farmacie	★★★★★
municipio	★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★
piscina	★★★★★
scuola elementare	★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★
scuola media superiore	★★★★★
spazi verde	★★★★★
supermercato	★★★★★
verde attrezzato	★★★★★

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante MALPENSA 4 KM	★★★★★
autostrada distante A4 KM 6	★★★★★
ferrovia distante STAZIONE GALLARATE KM 3	★★★★★
autobus distante 1 KM	★★★★★
superstrada distante 1 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 elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con tegole in cotto, canali e discendenti in rame; gradini scala accesso ai piani interrati rivestita granito; pareti esterne intonacate e verniciate, le pareti interne comuni e vano scale intonacate; serramenti e persiane in legno; parapetti balconi, ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni rampa e corsello box in cemento; recinzione con muretto in c.a con sovrastante cancellata in ferro verniciato; il cancello carraio e pedonale in ferro verniciato. Le aree libere sono a prato e piantumate.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato

cancello ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**manto di copertura:** realizzato in tegole in cotto

manto di copertura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in legno

infissi esterni ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**pareti esterne:** costruite in intonaco

pareti esterne ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno

protezioni infissi esterni ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**plafoni:** realizzati in pannelli latero cemento predalles

plafoni ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

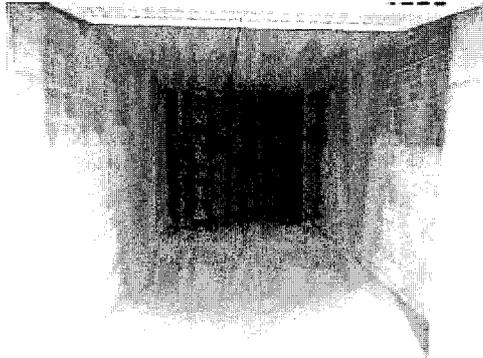
Degli Impianti:

**elettrico:** canalina esterna , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

elettrico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista ingresso Box dal corsello



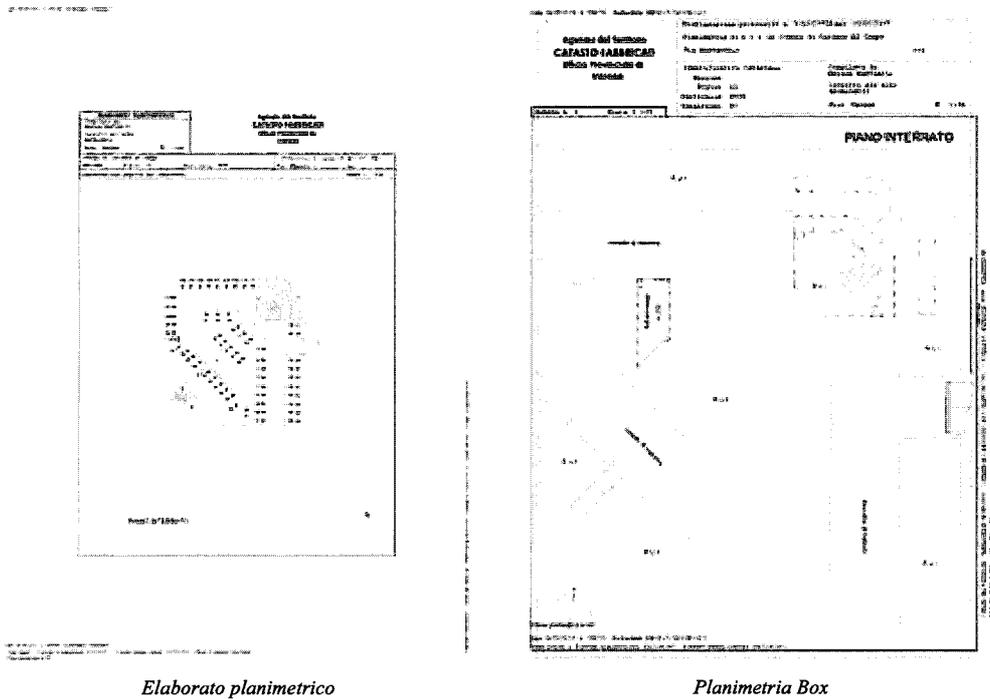
Vista interna Box

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 [(7,25+5,25):2x2.80]=	17,50	x	100 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>17,50</b>				<b>17,50</b>



Elaborato planimetrico

Planimetria Box

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.  
Identificazione catastale:

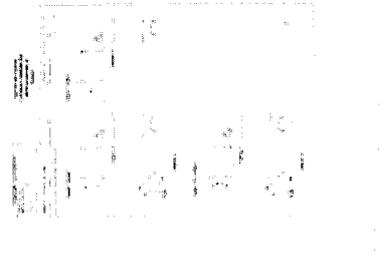
- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 185396,53/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHIESTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

descrizione		consistenza		indice		commerciale	
area	urbana	mq					
446,00x185396,53:1000000=		82,69	x	100 %	=	82,69	
<b>Totale:</b>		<b>82,69</b>				<b>82,69</b>	



*Planimetria - Elaborato Planimetrico*



*Planimetria - Elaborato Planimetrico*



*Planimetria - Elaborato Planimetrico*

## **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 basse

Offerta: poche offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

### 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 a corpo 10.000,00 € e accessorio 826,87 per un totale complessivo di € 10826,87

arrotondato a € 10800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00****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 Cardano Al Campo, agenzie: Immobiliare Lombarda Sas Di Motta Giorgio & C. con sede a Cardano Al Campo in via XX Settembre 66, 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	box singolo	17,50	82,69	10.800,00	10.800,00
				<b>10.800,00 €</b>	<b>10.800,00 €</b>

*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): **€ 500,00****Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.300,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 515,00****Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.785,00**

Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 272,68</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.512,32</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box doppio** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **30,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049594 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19991.1/2020)  
Coerenze: P.LLA 9599 SUB 11, P.LLA 9599 SUB 104, CORSELLO BOX COMUNE, P.LLA 9599 SUB 102.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**altro terreno**, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 283578,34/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHiesto CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,18 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	126,17 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.244,02
Data della valutazione:	27/10/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli accessi agli immobile e avvenuto in data 21 settembre 2023 alle ore 12,00 accompagnata dal Sig. Colombo Alfredo socio accomandatario della società "Impresa Alfredo Colombo di Colombo Alfredo e C. sas ed e avvenuto in modo regolare.

## 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 con sede a Busto Arsizio ai nn. 1374/619 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a MILANO 2 ai nn. 46925/7502, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 425000,00.

Importo capitale: 250000,00-interessi € 125000,00-spese € 50000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano

S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - Immobile in Busto Arsizio viale Luigi Cadorna 7, piano T-6-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Diritto di proprietà quota 1/1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5984 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 150072/27921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 129686,37.

Importo capitale: 108686,37-interessi € 11000,00-spese € 10000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX Settembre 25 , Sez. BU- foglio 16 p.lla 7575-9891 - BU- Foglio 16 p.lla 9886 - Via Luigi Cadorna 7, piano T-6 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Immobili in Cardano al Campo via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103-64-80-91-112 - Terreni in Busto Arsizio foglio 9 - p.lla 22873 e p.lla 7775 - Diritto di proprietà quota 1/1

#### 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 Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - 112 - 113 - Diritto di proprietà quota 1/1

#### 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:	<b>€. 281,50</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 415,98</b>
Millesimi condominiali:	<b>3,801</b>

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Studio Palmisano sas di Antonio Palmisano e C." in data 28/09/2023.

## 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 compravendita, con atto stipulato

il 14/12/1999 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 66918/9258 di repertorio, registrato il 30/12/1999 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2627, trascritto il 05/01/2000 a MILANO 2 ai nn. 759/534.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio 9 p.lle 9029 - 8994 - 8998 - 9026.

IMPRESA ALFREDO COLOMBO DI COLOMBO ALFREDO E C. SAS acquistava i terreni in data 14/02/2022 il comune di Cardano Al Campo rilascia autorizzazione alla costruzione di fabbricati residenziali n.128/2002

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA IN DATA 01/12/1999 REPERTORIO N.76488/17641 A FIRMA DI ALDO GRAFFEO NOTAIO IN GALLARATE.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **128/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di complesso residenziale "Il Montecchio" Lotto Q Piano di Lottizzazione Montecchio, rilasciata il 14/02/2004 con il n. 764 di protocollo, agibilità del 18/08/2011 con il n. 12289 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio p.la 8994 - 8998 - 9026 - 9029

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/1/ 2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla c.e. n.128/02, presentata il 12/02/2002 con il n. 2879 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/3/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante copertura e abbaini, presentata il 01/03/2004 con il n. 4186 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/4/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero sottotetto edificio B, presentata il 16/03/2004 con il n. 5238 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/6/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 6 variante alla DIA 128/2002 recupero sottotetto A, presentata il 14/04/2004 con il n. 7195 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/8/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 8 variante alla DIA 128/2002 recinzione, presentata il 02/08/2004 con il n. 15494 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/9/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 9 variante alla DIA 128/2002, presentata il 23/12/2004 con il n. 25125 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 67 del 05/12/2011 e pubblicato sul BURL n. 9 del 29/02/2012 e successiva variante , l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; Aree residenziali art. 18.1 N.d.P.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 18.1- AREE RESIDENZIALI Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R) Destinazioni comunque non ammesse: b.2. - b.4. - b.5. - d.6. - a.5. - a.7.- d.1/1.- d1/2. - d.1/3. - d.3/3 - d.3/5. - d.4/3 - d.4/4 .-

d.4/5.(MS2 e GS) - d.4/6 - d.4/8 - d.5/1. - d.5/2 - d.5/3. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.1- Interventi in aree libere Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00  $R_c = 40\%$   $V_t \text{ min.} = 30\%$   $H \text{ max} = m$  10,00 e 3 piani  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Applicazione di strumenti perequativi E' consentito l'incremento volumetrico del 5% in presenza di incremento dell'efficienza energetica del fabbricato superiore al 30% del minimo richiesto dalla legge regionale vigente. E' consentito il trasferimento di diritti edificatori provenienti da aree standard fino a un massimo del 10%. Al tale incremento può essere aggiunto un ulteriore quota del 5% se le aree standard di provenienza dei diritti edificatori sono oggetto del Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato dal Consiglio Comunale. 18.1.2- Interventi in ambiti edificati Interventi di ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00 o volumetria esistente se superiore  $R_c = 40\%$  o esistente se superiore  $V_t \text{ min.} = 25\%$  o esistente se inferiore  $H \text{ max} = m$  10,00 e 3 piani o esistente se superiore  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto E' consentita la realizzazione "una tantum" di ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari con indici urbanistici saturi da utilizzarsi entro tre anni dalla data di entrata in vigore del P.G.T. a condizione che tale possibilità non sia già stata utilizzata nel corso di validità del precedente P.R.G. 18.1.3.- Sistema residenziale collinare Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,60  $R_c = 30\%$   $V_t \text{ min.} = 40\%$   $H \text{ max} =$  mt. 7.50 e 2 piani.  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.4.- Parchi e giardini privati Indici di utilizzazione Sono ammessi I seguenti interventi relative agli edifici esistenti: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento igienico - Interventi di miglioramento e conservazione del patrimonio vegetale. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.5.- Ambiti di Riorganizzazione Urbana (A.R.U.) Interventi di ristrutturazione estesa ad un significativo ambito urbano Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  2.00  $R_c = 40\%$   $V_t \text{ min.} = 35\%$   $H \text{ max} = m$  16,00 e 5 piani  $P. \text{ min} =$  legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento La riorganizzazione delle aree di intensa edificazione a nord (Cuoricino) e a sud del centro storico è regolata da appositi piani attuativi definiti Ambiti di Riorganizzazione Urbana (ARU) che potranno essere attuati qualora la superficie minima del comparto sia di mq. 3.000 oppure che siano in grado di favorire importanti trasformazioni urbane (vicinanza a strade di primaria importanza o a servizi pubblici, scuole etc.). In assenza di piano attuativo debbono essere utilizzati gli indici urbanistici relativi di cui al precedente art. 18.1.2. 18.2- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE Destinazione d'uso principale: d) Attività economiche Destinazioni comunque non ammesse: b.1. - b.3. - b.5. - c.1 - d.6. Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mq/mq$  0,80  $R_c = 50\%$   $V_t. \text{ Min} = 20\%$   $H \text{ max} =$  mt 15,00 Parcheggio = legge 122/89 Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa. Prescrizioni particolari Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole, la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10.00. Lungo tali confini, ed in particolare a confine con insediamenti residenziali, deve essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale di almeno m.10.00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni 50 mq di fascia. Gli spacci aziendali sono ammessi con una S.l.p. massima pari al 10% della S.l.p. aziendale e comunque non superiori a mq 250 di superficie di vendita. E' consentita la realizzazione di un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva ad uso esclusivo del titolare o del custode. 18.3 Edifici a destinazione alberghiera Negli edifici con destinazione alberghiera debbono essere ricavati parcheggi all'interno del sedime dell'edificio per almeno un piano; la quota rimanente può essere localizzate all'esterno. L'altezza massima consentita può essere elevata a mt. 18 con 5 piani fuori terra nel caso in cui l'edificio sia dotato di almeno due piani di parcheggi interrati. 18.4- Disciplina degli autoparking L'utilizzo di aree per l'attività di autoparking è consentito, in forma definitiva o temporanea, nell'ambito delle aree per attività economiche in presenza delle seguenti condizioni: -

aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e di prevenzione incendi interna ed esterna al comparto - viabilità di accesso adeguata al carico veicolare consentito, considerato pari a 1 posto auto ogni 20 mq. di superficie del comparto interessato - osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte Le aree per autoparking con utilizzo temporaneo possono essere ubicate nelle aree di pertinenza di insediamenti produttivi anche destinate a standard pubblici. In tal caso esse sono assoggettate a specifica convenzione con il Comune che ne stabilirà i tempi e le modalità di esercizio e le condizioni da osservare per il soddisfacimento del pubblico interesse. Non è ammessa la destinazione ad auto parking anche temporaneo di aree destinate alla mobilità nel P.di R. . Il titolo è riferito solamente al titolo è riferito solamente al immobile in Cardano al Campo (VA) Via Montecchio , foglio 9 p.lla 9599

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **CRUCIATA BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione (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: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103.

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.



**box doppio** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **30,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049594 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19991.1/2020

Coerenze: P.LLA 9599 SUB 11, P.LLA 9599 SUB 104, CORSELLO BOX COMUNE, P.LLA 9599 SUB 102.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, 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: NESSUNO.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE:** struttura portante in elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con tegole in cotto, canali e discendenti in rame; gradini scala accesso ai piani interrati rivestita granito; pareti esterne intonacate e verniciate, le pareti interne comuni e vano scale intonacate; serramenti e persiane in legno; parapetti balconi, ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni rampa e corsello box in cemento; recinzione con muretto in c.a con sovrastante cancellata in ferro verniciato; il cancello carraio e pedonale in ferro verniciato. Le aree libere sono a prato e piantumate.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**manto di copertura:** realizzato in tegole in cotto

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in legno

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**pareti esterne:** costruite in intonaco

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

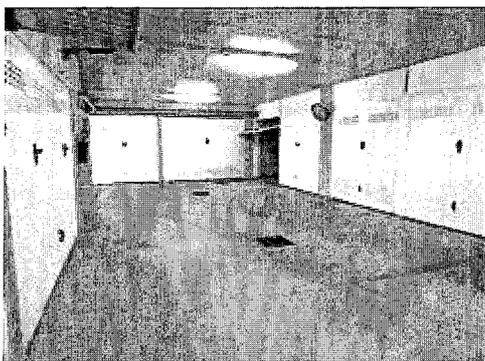
**plafoni:** realizzati in pannelli latero cemento predalles

nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

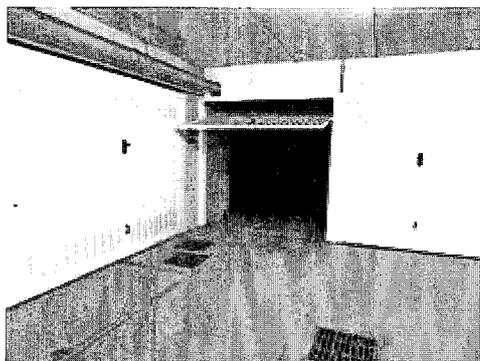
Degli Impianti:

**elettrico:** canalina esterna , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

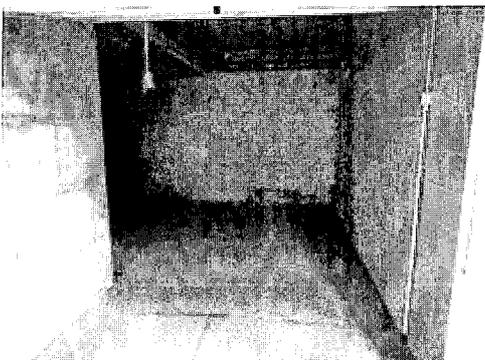
nella scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



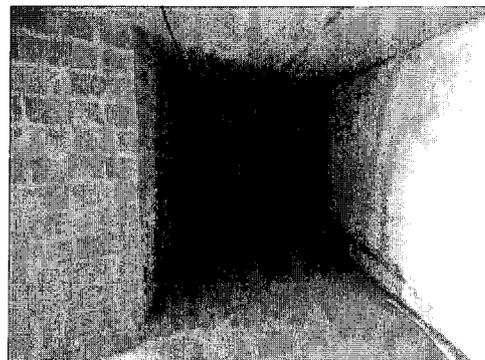
Vista Box dal corsello



Vista ingresso Box



Vista interna Box



Vista interna Box

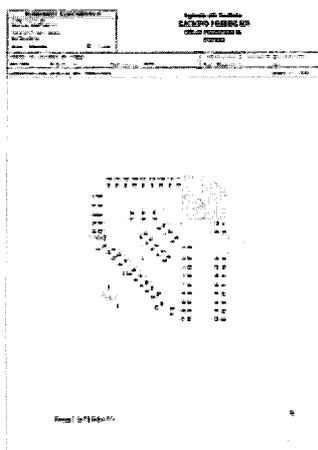
CONSISTENZA:

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

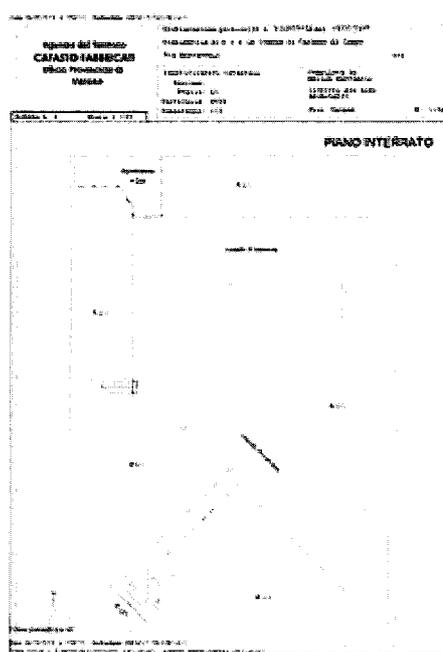
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
box $(2.60 \times 1,40) + (3.15 \times 4.00) + [(2.80 + 3.50) : 2 \times 0.65] + (4.25 \times 2.80) =$	30,18	x 100 %	= 30,18
<b>Totale:</b>	<b>30,18</b>		<b>30,18</b>

Elaborato planimetrico



Elaborato planimetrico



Planimetria Box

#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)

Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.

si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 283578,34/1000000.

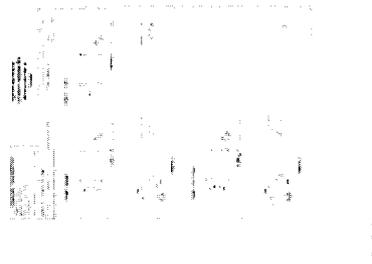
SI PRECISA CHE STATO RICHIESTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO

ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

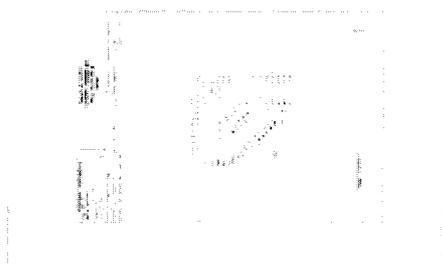
descrizione		consistenza		indice		commerciale	
area	urbana	mq	126,17	x	100 %	=	126,17
446,00x283578,34:1000000=							
<b>Totale:</b>			<b>126,17</b>				<b>126,17</b>



*Planimetria - Elaborato Planimetrico*



*Planimetria - Elaborato Planimetrico*



*Planimetria - Elaborato Planimetrico*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Lombarda Sas Di Motta Giorgio & C. con sede a Cardano Al Campo in via XX Settembre 66 (21/09/2023)

Domanda: richieste di box nella zona basse

Offerta: poche offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 22.000,00

Valore massimo: 16.000,00

### 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 a corpo 22.000,00 € e accessorio € 1264,76 per in totale complessivo di € 23264,76 arrotondato a € 23300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.300,00**

## 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 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 Cardano Al Campo, agenzie: Immobiliare Lombarda Sas Di Motta Giorgio & C. con sede a Cardano Al Campo in via XX Settembre 66, 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	box doppio	30,18	126,17	23.300,00	23.300,00
				<b>23.300,00 €</b>	<b>23.300,00 €</b>

*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): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 1.140,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.660,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 415,98</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.244,02</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box doppio a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **24,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049577 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19973.1/2020  
Coerenze: P.LLA 9599 SUB 92, CORSELLO BOX COMUNE, P.LLA 9599 SUB 90, P.LLA 9599 SUB 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**A** altro terreno, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)  
Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.  
si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 256272,45/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHiesto CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON È ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,96 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	114,43 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.617,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.241,59
Data della valutazione:	27/10/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli accessi agli immobile e avvenuto in data 21 settembre 2023 alle ore 12,00 accompagnata dal Sig. Colombo Alfredo socio accomandatario della società "Impresa Alfredo Colombo di Colombo Alfredo e C. sas ed e avvenuto in modo regolare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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.

### 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 con sede a Busto Arsizio ai nn. 1374/619 di repertorio, iscritta il 27/05/2014 a MILANO 2 ai nn. 46925/7502, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 425000,00.

Importo capitale: 250000,00-interessi € 125000,00-spese € 50000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - Immobile in Busto Arsizio viale Luigi Cadorna 7, piano T-6-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Diritto di proprietà quota 1/1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5984 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 150072/27921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 129686,37.

Importo capitale: 108686,37-interessi € 11000,00-spese € 10000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX Settembre 25 , Sez. BU- foglio 16 p.lla 7575-9891 - BU- Foglio 16 p.lla 9886 - Via Luigi Cadorna 7, piano T-6 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2143 sub 3 - Immobili in Cardano al Campo via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 103-64-80-91-112 - Terreni in Busto Arsizio foglio 9 - p.lla 22873 e p.lla 7775 - Diritto di proprietà quota 1/1

#### 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 Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 64 - 80 - 91 - 103 - 112 - 113 - Diritto di proprietà quota 1/1

#### 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:	<b>€. 255,09</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 375,91</b>
Millesimi condominiali:	<b>3.435</b>

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Studio Palmisano sas di Antonio Palmisano e C." in data 28/09/2023.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/12/1999 a firma di ANTONIO SORGATO notaio con sede a Busto Arsizio ai nn. 66918/9258 di

repertorio, registrato il 30/12/1999 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2627, trascritto il 05/01/2000 a MILANO 2 ai nn. 759/534.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio 9 p.lle 9029 - 8994 - 8998 - 9026.

IMPRESA ALFREDO COLOMBO DI COLOMBO ALFREDO E C. SAS acquistava i terreni in data 14/02/2022 il comune di Cardano Al Campo rilascia autorizzazione alla costruzione di fabbricati residenziali n.128/2002

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA IN DATA 01/12/1999 REPERTORIO N.76488/17641 A FIRMA DI ALDO GRAFFEO NOTAIO IN GALLARATE.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **128/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di complesso residenziale "Il Montecchio" Lotto Q Piano di Lottizzazione Montecchio, rilasciata il 14/02/2004 con il n. 764 di protocollo, agibilità del 18/08/2011 con il n. 12289 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio p.la 8994 - 8998 - 9026 - 9029

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/1/ 2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla c.e. n.128/02, presentata il 12/02/2002 con il n. 2879 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/3/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante copertura e abbaini, presentata il 01/03/2004 con il n. 4186 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/4/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero sottotetto edificio B, presentata il 16/03/2004 con il n. 5238 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/6/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 6 variante alla DIA 128/2002 recupero sottotetto A, presentata il 14/04/2004 con il n. 7195 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/8/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 8 variante alla DIA 128/2002 recinzione, presentata il 02/08/2004 con il n. 15494 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA N. **128/9/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 9 variante alla DIA 128/2002, presentata il 23/12/2004 con il n. 25125 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 67 del 05/12/2011 e pubblicato sul BURL n. 9 del 29/02/2012 e successiva variante , l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; Aree residenziali art. 18.1 N.d.P. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 18.1- AREE RESIDENZIALI Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R) Destinazioni comunque non ammesse: b.2. - b.4. - b.5. - d.6. - a.5. - a.7.- d.1/1.- d1/2. - d.1/3. - d.3/3 - d.3/5. - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5.(MS2 e GS) - d.4/6 - d.4/8 - d.5/1. - d.5/2 - d.5/3. Modalità di intervento Intervento edilizio

diretto 18.1.1- Interventi in aree libere Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00  $R_c = 40\%$   $V_t$  min. = 30%  $H$  max = m 10,00 e 3 piani  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Applicazione di strumenti perequativi E' consentito l'incremento volumetrico del 5% in presenza di incremento dell'efficienza energetica del fabbricato superiore al 30% del minimo richiesto dalla legge regionale vigente. E' consentito il trasferimento di diritti edificatori provenienti da aree standard fino a un massimo del 10%. Al tale incremento può essere aggiunto un ulteriore quota del 5% se le aree standard di provenienza dei diritti edificatori sono oggetto del Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato dal Consiglio Comunale. 18.1.2- Interventi in ambiti edificati Interventi di ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  1.00 o volumetria esistente se superiore  $R_c = 40\%$  o esistente se superiore  $V_t$  min. = 25% o esistente se inferiore  $H$  max = m 10,00 e 3 piani o esistente se superiore  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto E' consentita la realizzazione "una tantum" di ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari con indici urbanistici saturi da utilizzarsi entro tre anni dalla data di entrata in vigore del P.G.T. a condizione che tale possibilità non sia già stata utilizzata nel corso di validità del precedente P.R.G. 18.1.3.- Sistema residenziale collinare Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,60  $R_c = 30\%$   $V_t$  min. = 40%  $H$  max = mt. 7.50 e 2 piani.  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.4.- Parchi e giardini privati Indici di utilizzazione Sono ammessi I seguenti interventi relative agli edifici esistenti: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento igienico - Interventi di miglioramento e conservazione del patrimonio vegetale. Modalità di intervento Intervento edilizio diretto 18.1.5.- Ambiti di Riorganizzazione Urbana (A.R.U.) Interventi di ristrutturazione estesa ad un significativo ambito urbano Indici di utilizzazione  $I_f = mc/mq$  2.00  $R_c = 40\%$   $V_t$  min. = 35%  $H$  max = m 16,00 e 5 piani  $P$ . min = legge 122/89 oltre a 1 posto auto esterno per ogni unità abitativa Modalità di intervento La riorganizzazione delle aree di intensa edificazione a nord (Cuoricino) e a sud del centro storico è regolata da appositi piani attuativi definiti Ambiti di Riorganizzazione Urbana (ARU) che potranno essere attuati qualora la superficie minima del comparto sia di mq. 3.000 oppure che siano in grado di favorire importanti trasformazioni urbane (vicinanza a strade di primaria importanza o a servizi pubblici, scuole etc.). In assenza di piano attuativo debbono essere utilizzati gli indici urbanistici relativi di cui al precedente art. 18.1.2. 18.2- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE Destinazione d'uso principale: d) Attività economiche Destinazioni comunque non ammesse: b.1. - b.3. - b.5. - c.1 - d.6. Indici di utilizzazione  $I_f$  e  $I_t = mc/mq$  0,80  $R_c = 50\%$   $V_t$  Min = 20%  $H$  max = mt 15,00 Parcheggio = legge 122/89 Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa. Prescrizioni particolari Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole, la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10.00. Lungo tali confini, ed in particolare a confine con insediamenti residenziali, deve essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale di almeno m.10.00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni 50 mq di fascia. Gli spacci aziendali sono ammessi con una S.l.p. massima pari al 10% della S.l.p. aziendale e comunque non superiori a mq 250 di superficie di vendita. E' consentita la realizzazione di un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva ad uso esclusivo del titolare o del custode. 18.3 Edifici a destinazione alberghiera Negli edifici con destinazione alberghiera debbono essere ricavati parcheggi all'interno del sedime dell'edificio per almeno un piano; la quota rimanente può essere localizzate all'esterno. L'altezza massima consentita può essere elevata a mt. 18 con 5 piani fuori terra nel caso in cui l'edificio sia dotato di almeno due piani di parcheggi interrati. 18.4- Disciplina degli autoparking L'utilizzo di aree per l'attività di autoparking è consentito, in forma definitiva o temporanea, nell'ambito delle aree per attività economiche in presenza delle seguenti condizioni: - aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e di prevenzione incendi interna ed

esterna al comparto - viabilità di accesso adeguata al carico veicolare consentito, considerato pari a 1 posto auto ogni 20 mq. di superficie del comparto interessato - osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte Le aree per autoparking con utilizzo temporaneo possono essere ubicate nelle aree di pertinenza di insediamenti produttivi anche destinate a standard pubblici. In tal caso esse sono assoggettate a specifica convenzione con il Comune che ne stabilirà i tempi e le modalità di esercizio e le condizioni da osservare per il soddisfacimento del pubblico interesse. Non è ammessa la destinazione ad auto parking anche temporaneo di aree destinate alla mobilità nel P.di R. . Il titolo è riferito solamente al immobile in Cardano al Campo (VA) Via Montecchio , foglio 9 p.la 9599

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 91

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 91

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 91

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.la 9599 sub 91

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione (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: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Cardano al Campo (VA) via Montecchio 45C, piano S1 - foglio 10 p.lla 9599 sub 91.

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.



**box doppio** a CARDANO AL CAMPO VIA MONTECCHIO 45C, della superficie commerciale di **24,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile di cui si tratta fa parte di un complesso immobiliare edificio composto da due edifici a tre piani fuori terra oltre interrato su via Montecchio costruito nel 2002. Il box al piano interrato, percorrendo la rampa ed il corsello si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera color bianco (basculante) con apertura manuale, le pareti in c.a e blocchi di cemento ed il soffitto in pannelli latero cemento predalles; pavimento in cemento; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Montecchio, l'apertura del cancello è automatizzato. Lo stato di manutenzione è discreto. 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.

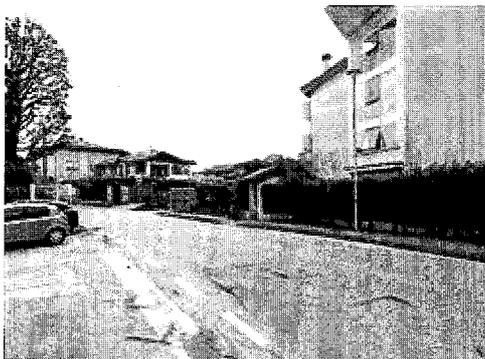
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTECCHIO 45C, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2020 pratica n.VA0049577 in atti dal 28/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19973.1/2020  
Coerenze: P.LLA 9599 SUB 92, CORSELLO BOX COMUNE, P.LLA 9599 SUB 90, P.LLA 9599 SUB 13.

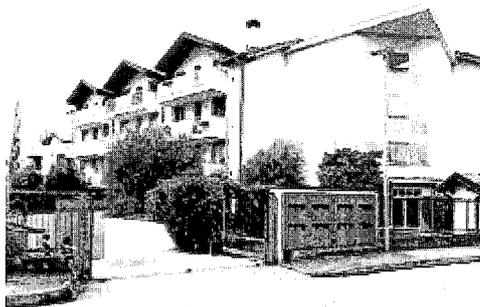
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, GALLARATE, 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: NESSUNO.



Vista via Montecchio



Vista via Montecchio ingresso carraio

**SERVIZI**

asilo nido

★★★★★★★★★★

biblioteca

★★★★★★★★★★

campo da tennis

★★★★★★★★★★

campo da calcio

★★★★★★★★★★

cinema

★★★★★★★★★★

farmacie

★★★★★★★★★★

municipio

★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

★★★★★★★★★★

piscina

★★★★★★★★★★

scuola elementare

★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

★★★★★★★★★★

scuola media superiore

★★★★★★★★★★

spazi verde

★★★★★★★★★★

supermercato

★★★★★★★★★★

verde attrezzato

★★★★★★★★★★

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante MALPENSA 4 KM

★★★★★★★★★★

autostrada distante A4 KM 6

★★★★★★★★★★

ferrovia distante STAZIONE GALLARATE KM 3

★★★★★★★★★★

autobus distante 1 KM

★★★★★★★★★★

superstrada distante 1 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 elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con tegole in cotto, canali e discendenti in rame; gradini scala accesso ai piani interrati rivestita granito; pareti esterne intonacate e verniciate, le pareti interne comuni e vano scale intonacate; serramenti e persiane in legno; parapetti balconi, ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni rampa e corsello box in cemento; recinzione con muretto in c.a con sovrastante cancellata in ferro verniciato; il cancello carraio e pedonale in ferro verniciato. Le aree libere sono a prato e piantumate.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandato

nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**manto di copertura:** realizzato in tegole in cotto

nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in legno

nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**pareti esterne:** costruite in intonaco

nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in legno

nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

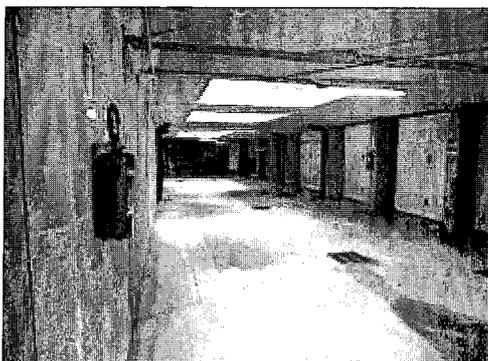
**plafoni:** realizzati in pannelli latero cemento predalles

nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

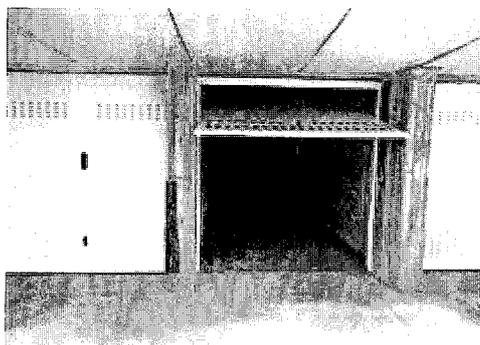
Degli Impianti:

**elettrico:** canalina esterna , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

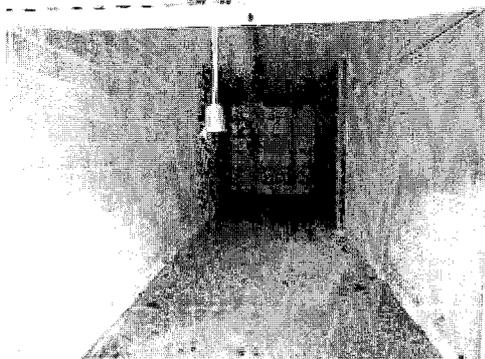
nel cantiere: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista ingresso Box dal corsello



Vista ingresso Box



Vista interna Box

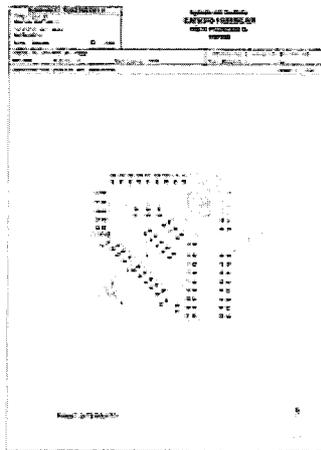
CONSISTENZA:

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

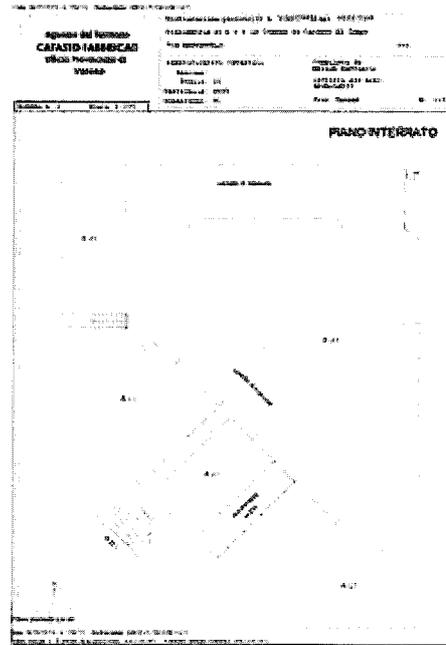
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box (9.60x2.60) =	24,96	x	100 %	=	24,96
<b>Totale:</b>	<b>24,96</b>				<b>24,96</b>

Elaborato planimetrico



Elaborato planimetrico



Planimetria Box

#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da AREA URBANA, identificato con il numero SEDIME STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 9599 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 446 mq, indirizzo catastale: VIA NILDE JOTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 18/06/2015 pratica n.VA0112780 in atti dal 13/07/2015 REC.MOD. UNICO ESITO 43679/2015 (n.11173.1/2015)

Coerenze: via Montecchio, p.la 9599 sub 11, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 14, p.la 9599 sub 3, p.la 9599 sub 13, p.la 9599 sub 114, p.la 9599 sub 1, p.la 9599 sub 6, p.la 9599 sub 115, unità immobiliare di terzi su due lati.

si precisa che l'intera proprietà Impresa Alfredo Colombo relativo all'area urbano in totale corrisponde a 948320/1000000 (n. 4 box e cantina) la quota relativo al box in valutazione in base ai millesimi di proprietà è 256272,45/1000000.

SI PRECISA CHE STATO RICHIESTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI CARDANO AL CAMPO IN DATA 26/10/2023 E LA PRATICA NON E ANCORA STATA EVASA. SARA MIA CURA APPENA IN POSSESSO DEL CDU LA CONSEGNERO ALLA DOTT.SA ROSSANA MICHIELLI - CURATORE.

descrizione		consistenza		indice		commerciale
area	urbana	mq	114,43	x	100 %	= 114,43
446,00x256272,45:1000000=						
<b>Totale:</b>			<b>114,43</b>			<b>114,43</b>



Planimetria - Elaborato Planimetrico



Planimetria - Elaborato Planimetrico



Planimetria - Elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Lombarda Sas Di Motta Giorgio & C. con sede a Cardano Al Campo in via XX Settembre 66 (21/09/2023)

Domanda: richieste di box nella zona basse

Offerta: poche offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 22.000,00

Valore massimo: 16.000,00

## 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 a corpo 20.000,00 € e accessorio € 1142,97 per un totale complessivo di € 21142,97 arrotondato € 21150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.150,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.150,00**

## 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 Cardano Al Campo, agenzie: Immobiliare Lombarda Sas Di Motta Giorgio & C. con sede a Cardano Al Campo in via XX Settembre 66, 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	box doppio	24,96	114,43	21.150,00	21.150,00
				<b>21.150,00 €</b>	<b>21.150,00 €</b>

*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): **€ 500,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 20.650,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 1.032,50</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.617,50</b>
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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 375,91</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.241,59</b>

data 27/10/2023

il tecnico incaricato  
Lucio Bernasconi

Firmato digitalmente da

**Lucio Bernasconi**

CN = Bernasconi Lucio  
O = Collegio dei Geometri di  
Varese  
C = IT