



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FULVIO CRENNNA

CF:CRNFLV61S12L319Q

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA M. D'AZEGLIO 16/2

telefono: 03311172851

email: fcrenna@libero.it

PEC: fulvio.crenna@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno industriale a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **858,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di terreno edificabile con destinazione industriale avente volumetria pari a 1 mq. /1 mq.; attualmente il terreno risulta essere edificato con fabbricato autorizzato con PDC 93/2005 e successiva Variante con PDC 66/2009. il terreno ha una superficie catastale pari a mq. 858 e una superficie fondiaria vericata di progetto pari a mq. 985,08

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), partita 2560, qualita/classe SEM ARBOR 2, superficie 858, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 5,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/01/2000 in atti dal 28/02/2000 n. (396099.1/2000)
Coerenze: a nord via Bronzetti e mappale 273,a est mappale 300, a sud via Danimarca e a ovest via Danimarca

B laboratorio industriale a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **304,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

laboratorio artigianale a piano interrato in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 500 al mq, x 0.25 pari a 125 € / mq. Valore OMI da € 380 / mq. a € 550 / mq.

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C appartamento a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

abitazione a piano terra in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 1450 al mq, x 0.25 pari a 362,50 € / mq

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C.1 sottotetto non abitabile.

D ufficio a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ufficio a piano terra in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 1400 al mq, x 0.25 pari a 350,00 € / mq. Valore OMI

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

E posto auto a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

autorimessa a piano interrato in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore medio di € 600 al mq, x 0.25 pari a 150,00 € / mq

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

Valore commerciale OMI da € 500 / mq. a € 700 / mq. - valore medio € 600 / mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.405,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	68,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.065,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.065,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.065,00
Data della valutazione:	23/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
 sul terreno risulta in essere un fabbricato autorizzato con PDC 93/2005 rilasciata in data 16 nov 2005 e successiva Variante di cui al PDC 66/2009 rilasciata in data 13 nov 2009. Detto fabbricato risulta essere al rustico, completo di copertura in tegole ed intonaci esterni

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 05/10/2006 a firma di Notaio TOSI ANDREA sede Gallarate VA ai nn. repertorio 16997/8452 di repertorio, registrata il 14/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 157112/38972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 525.000,00.
 Importo capitale: 350.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. repertorio 2265 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2003), con atto stipulato il 25/11/2003 a firma di Notaio Mario Lainati Sede Gallarate VA ai nn. rep. 89116/31898 di repertorio, trascritto il 05/12/2003 a Gallarae ai nn. 176520/103746



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 06/07/2002 fino al 25/11/2003), registrato il 14/05/2003 a Gallarate ai nn. volume 972 n. 52, trascritto il 19/11/2008 ai nn. 177909/115678.

[REDACTED] Voltura n. 13532.1/2003 - Pratica n. VA0254753 in atti dal 28/10/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **93/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE, presentata il 18/06/2002 con il n. 93/2005 di protocollo, rilasciata il 16/11/2005 con il n. 93/2005 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **66/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in Variante al PDC per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale, presentata il 01/12/2008 con il n. 66/2009 di protocollo, rilasciata il 13/11/2009 con il n. 66/2009 di protocollo.

Ad oggi il fabbricato risulta essere al rustico e il Permesso di Costruire scaduto - necessita pertanto ripresentazione della richiesta di PDC per poter completare l'edificazione del bene

Autorizzazione paesaggistica N. **18/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in Variante al progetto di costruzione di fabbricato artigianale e residenziale, rilasciata il 02/02/2009 con il n. 18/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA BRONZETTI ANGOLO VIA DANIMARCA SNC, FRAZIONE
CEDRATE

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **858,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



trattasi di terreno edificabile con destinazione industriale avente volumetria pari a 1 mq. /1 mq.; attualmente il terreno risulta essere edificato con fabbricato autorizzato con PDC 93/2005 e successiva Variante con PDC 66/2009. il terreno ha una superficie catastale pari a mq. 858 e una superficie fondiaria verificata di progetto pari a mq. 985,08

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), partita 2560, qualita/classe SEM ARBOR 2, superficie 858, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 5,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/01/2000 in atti dal 28/02/2000 n. (396099.1/2000)
Coerenze: a nord via Bronzetti e mappale 273,a est mappale 300, a sud via Danimarca e a ovest via Danimarca

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 2,5 km

nella media 

aeroporto distante 8 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno industriale	858,00	x	100 %	=	858,00
Totale:	858,00				858,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Comune di Gallarate tabella determinazione valori ai fini IMU

Descrizione: terreno industriale

Indirizzo: via Bronzetti angolo via Danimarca

Superfici principali e secondarie: 858

Superfici accessorie:

Prezzo: 218.790,00 pari a 255,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	858,00	x	255,00	=	218.790,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 218.790,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 218.790,00
---	----------------------

BENI IN GALLARATE VIA BRONZETTI ANGOLO VIA DANIMARCA SNC, FRAZIONE
CEDRATE

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio industriale a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **304,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

laboratorio artigianale a piano interrato in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori dimercato per un valore di € 500 al mq, x 0.25 pari a 125 €/ mq. Valore OMI da € 380 / mq. a € 550 / mq.

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



autostrada distante 8 km

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 2,5 km

nella media ★★★★★★★★★★

aeroporto distante 8 km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
laboratorio artigianale	304,28	x	100 %	=	304,28
Totale:	304,28				304,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati osservatorio immobiliare OMI

Descrizione: laboratorio artigianale

Indirizzo: via Bronzetti angolo via Danimarca

Superfici principali e secondarie: 304



Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il valore del laboratorio a piano interrato avente una superficie commerciale pari a mq. 304,28 è stato calcolato al 25% in relazione allo stato in corso di costruzione dello stesso attualmente al rustico e privo di ogni e qualsiasi impianto e senza alcun infisso in opera. Valore commerciale OMI € 550 / mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 304,28 x 125,00 = **38.035,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.035,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.035,00**

BENI IN GALLARATE VIA BRONZETTI ANGOLO VIA DANIMARCA SNC, FRAZIONE
CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

abitazione a piano terra in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 1450 al mq, x 0.25 pari a 362,50 € / mq

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 2,5 km

nella media 

aeroporto distante 8 km

nella media 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	111,00	x	100 %	=	111,00
Totale:	111,00				111,00

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto non abitabile	136,00	x	50 %	=	68,00
Totale:	136,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: Banca dati osservatorio immobiliare OMI

Descrizione: laboratorio artigianale

Indirizzo: via Bronzetti angolo via Danimarca

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 360,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il valore dell'appartamento a piano terra avente una superficie commerciale pari a mq. 110,69 è stato calcolato al 25% in relazione allo stato in corso di costruzione dello stesso attualmente al rustico e privo di ogni e qualsiasi impianto e senza alcun infisso in opera; allo stesso è collegato uno spazio agibile a piano sottotetto avente una superficie di mq. 136 con coeff. 0,50, per una superficie di calcolo pari a mq. 68. Valore commerciale OMI € 1450 / mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,00	x	360,00	=	39.960,00
Valore superficie accessori:	68,00	x	360,00	=	24.480,00
					64.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.440,00**

BENI IN GALLARATE VIA BRONZETTI ANGOLO VIA DANIMARCA SNC, FRAZIONE
CEDRATE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ufficio a piano terra in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 1400 al mq, x 0,25 pari a 350,00 € / mq. Valore OMI

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 8 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
ufficio	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati quotazioni immobiliari OMI

Descrizione: ufficio

Indirizzo: via Bronzetti angolo via Danimarca

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.750,00 pari a 350,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

ufficio a piano terra in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 1400 al mq, x 0.25 pari a 350 € / mq. Valore commerciale OMI € 1400 / mq.

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 350,00 = **8.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.750,00**

BENI IN GALLARATE VIA BRONZETTI ANGOLO VIA DANIMARCA SNC, FRAZIONE
CEDRATE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

posto auto a GALLARATE via Bronzetti angolo via Danimarca snc, frazione CEDRATE, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

autorimessa a piano interrato in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore medio di € 600 al mq, x 0.25 pari a 150,00 € / mq

NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

Valore commerciale OMI da € 500 / mq. a € 700 / mq. - valore medio € 600 / mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3670 (catasto terreni), superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media 

ferrovia distante 2,5 km

nella media 



aeroporto distante 8 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
autorimessa	107,00	x	100 %	=	107,00
Totale:	107,00				107,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari OMI

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: via Bronzetti angolo via Danimarca

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 149,53 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

autorimessa a piano interrato in fase di costruzione e da valutarsi al 25%, detta porzione di fabbricato in merito alla sua conformità, può essere oggetto di verifica e conferma con presentazione di nuovo PDC in Variante in quanto l'ultimo PDC del 2009 risulta ad oggi scaduto e necessita di nuova presentazione. La valutazione del bene è da considerarsi in base ai valori di mercato per un valore di € 600 al mq, x 0,25 pari a 150 € / mq. Valore commerciale OMI da € 500/ mq. a € 700/mq. - valore medio € 600/mq.



NON VI E' INDIVIDUAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA SUA COSTRUZIONE RISULTA AD OGGI INCOMPLETA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,00 x 150,00 = **16.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: comune di Gallarate - tabella valori terreni edificabili ai fini IMU

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	858,00	0,00	218.790,00	218.790,00
B	laboratorio industriale	304,28	0,00	38.035,00	38.035,00
C	appartamento	111,00	68,00	64.440,00	64.440,00
D	ufficio	25,00	0,00	8.750,00	8.750,00
E	posto auto	107,00	0,00	16.050,00	16.050,00
				346.065,00 €	346.065,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE IN QUANTO LA NORMATIVA DI CUI AL PGT PREVEDE L'UTILIZZO DELBENE NEL SUO INSIEME, E NELLO SPECIFICO L'APPARTAMENTO PUO' ESSERE SOLO



ALLOGGIO DEL PROPRIETARIO O DEL DIRIGENTE O DEL CUSTODE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 346.065,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 346.065,00

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 346.065,00

data 23/01/2023

il tecnico incaricato
FULVIO CRENNÀ

