



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

56/2019

DEBITORE:

Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl

GIUDICE:

NICOLO' GRIMAUDO

CURATORE:

ALBERTO RAVETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA CELESTINA DE RISI

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **12,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto coperto** ubicato a piano interrato di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via Vizzolone di Sopra n. 3/a, piano: S1, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE
Coerenze: partendo da nord in senso orario: parti comuni di cui al sub. 1, terrapieno comune, altra unità immobiliare di cui al sub. 31.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.203,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.203,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.203,00
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della [REDACTED] non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla [REDACTED] stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la [REDACTED] e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

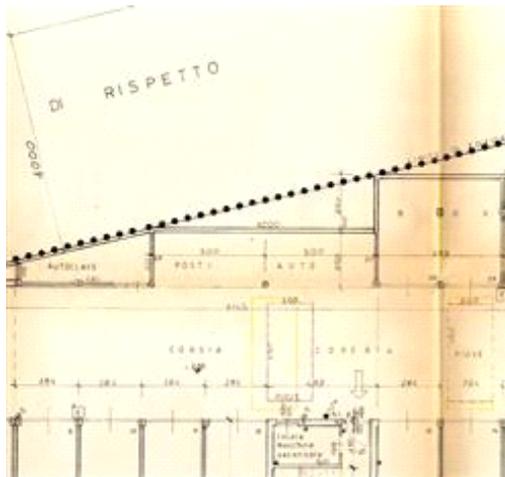
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

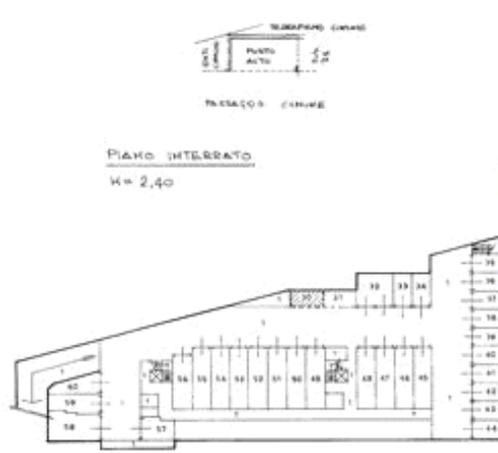
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 60,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	2,03
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano interrato - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **12,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)
Trattasi di **n. 1 posto auto coperto** ubicato a piano interrato di un fabbricato costituito da quattro

piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via Vizzolone di Sopra n. 3/a, piano: S1, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE
Coerenze: partendo da nord in senso orario: parti comuni di cui al sub. 1, terrapieno comune, altra unità immobiliare di cui al sub. 31.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



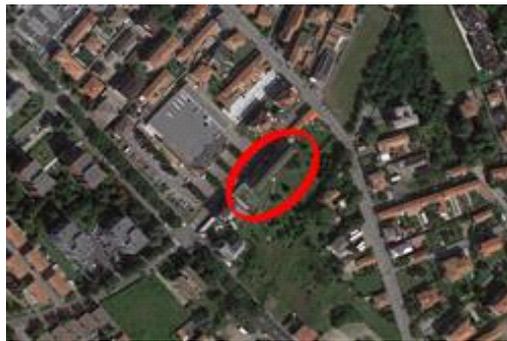
Vista esterna - edificio



Vista esterna - edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
biblioteca	al di sotto della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	buono	
farmacie	nella media	
piscina	nella media	
parco giochi	nella media	
stadio	nella media	
teatro	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto coperto** ubicato a piano interrato di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 12,60 e un'altezza interna pari a circa m. 2,40.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in	nella media	
--	-------------	--

ferro con apertura a battente

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

copertura: a falde

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



Vista interna - corsello comune



Vista interna - posto auto coperto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	12,60	x	100 %	=	12,60
Totale:	12,60				12,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 1.185,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore medio finale pari a €7.702,50, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio -

Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore massimo pari a €unità 7000,00 in quanto il posto auto oggetto della presente è coperto.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €7.350,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €7.702,50;
- quotazioni C.C.I.A.A. €7.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-73,50
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-73,50
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.203,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.203,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio , ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,60	0,00	7.203,00	7.203,00
				7.203,00 €	7.203,00 €

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: **€ 7.203,00**

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: **€ 7.203,00**

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: **€ 7.203,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 61 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vizzolone di Sopra n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE
Coerenze: partendo da nord in senso orario: portico comune, assaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 62, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

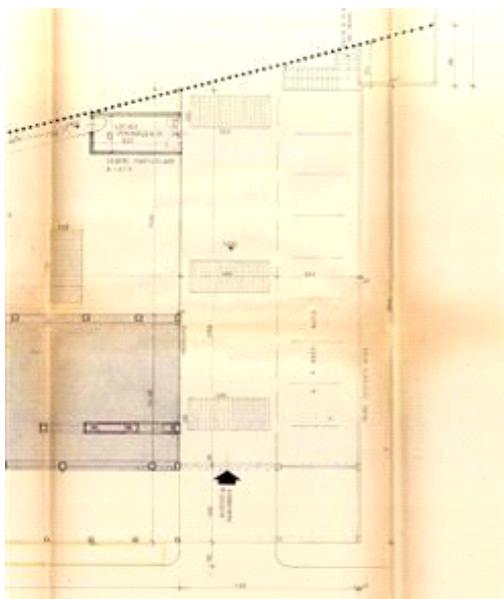
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

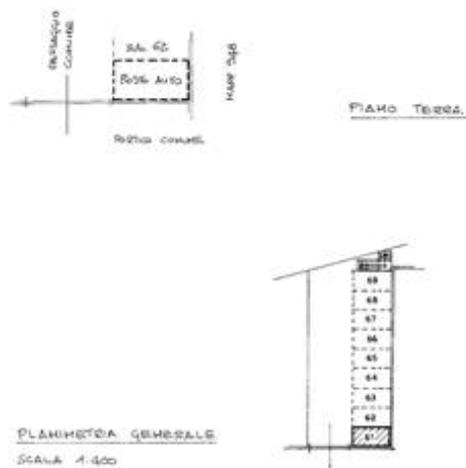
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	
Da risposta dell'Amministratore di condominio è emerso quanto segue:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 61 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vizzolone di Sopra n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE

Coerenze: partendo da nord in senso orario: portico comune, assaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 62, altra proprietà di cui al mapp. 948.

- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media



Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;

- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio , ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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:	€ 5.782,00
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:	€ 74,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di n. **1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 62 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122

Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra u.i. al sub. 61, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 63, altra proprietà di cui al mapp. 948, altra unità immobiliare di cui al sub. 61.

- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

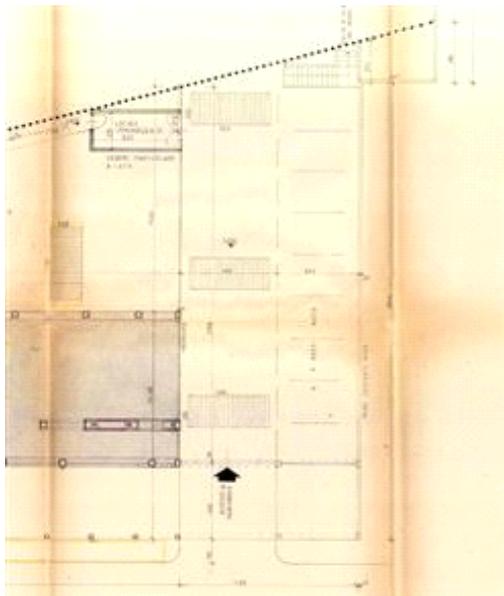
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

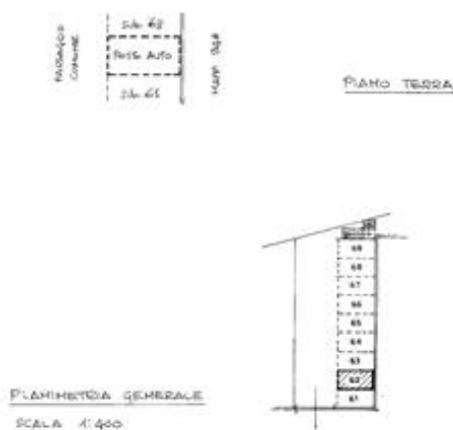
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di n. **1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 62 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra u.i. al sub. 61, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 63, altra proprietà di cui al mapp. 948, altra unità immobiliare di cui al sub. 61.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
biblioteca	al di sotto della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
cinema	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	buono	
farmacie	nella media	
piscina	nella media	
stadio	nella media	
teatro	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta

una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in *nella media*  pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €/unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;
- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00

Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.782,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.782,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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: **€ 5.782,00**

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:	€ 74,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 62, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 64, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

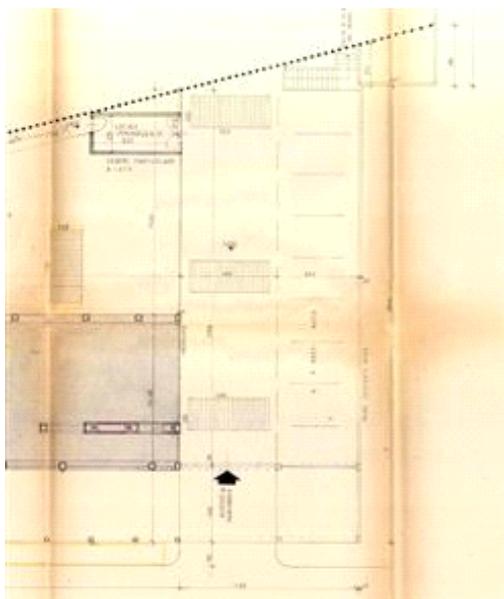
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

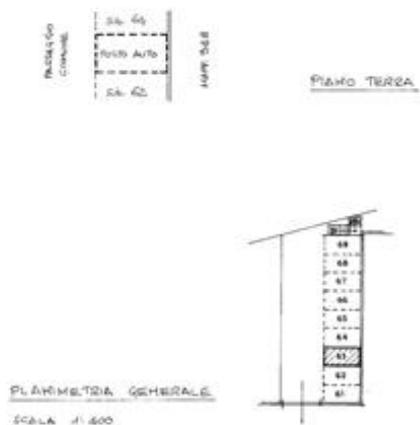
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 62, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 64, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
biblioteca	al di sotto della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	buono	
farmacie	nella media	
piscina	nella media	
stadio	nella media	
teatro	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €/unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;
- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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:	€ 5.782,00
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:	€ 74,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122

Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 64, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 66, altra proprietà di cui al mapp. 948.

- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

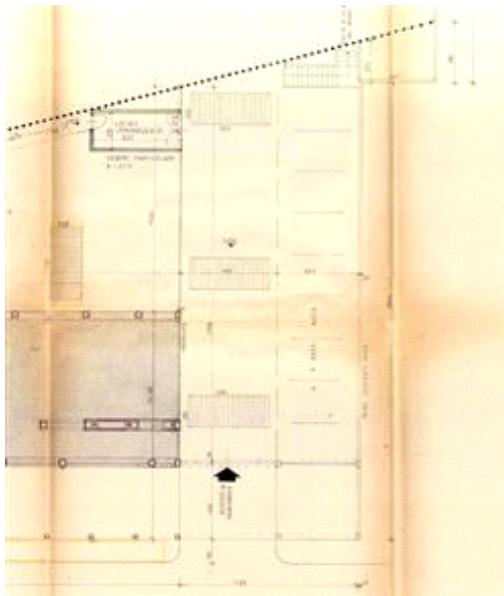
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

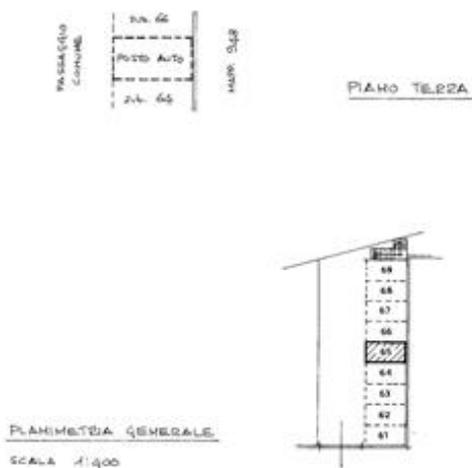
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 64, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 66, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €/unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;

- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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:	€ 5.782,00
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:	€ 74,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 65, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 67, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

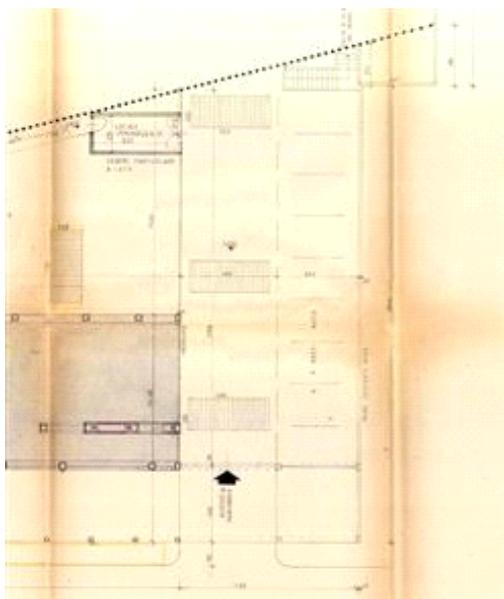
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

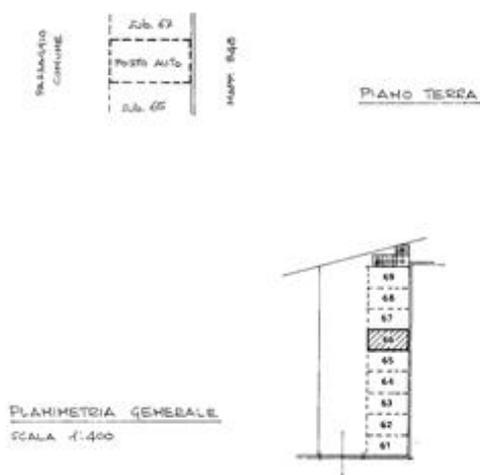
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 65, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 67, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media 



Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;

- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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:	€ 5.782,00
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:	€ 74,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto scoperto** auto ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 66, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 68, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

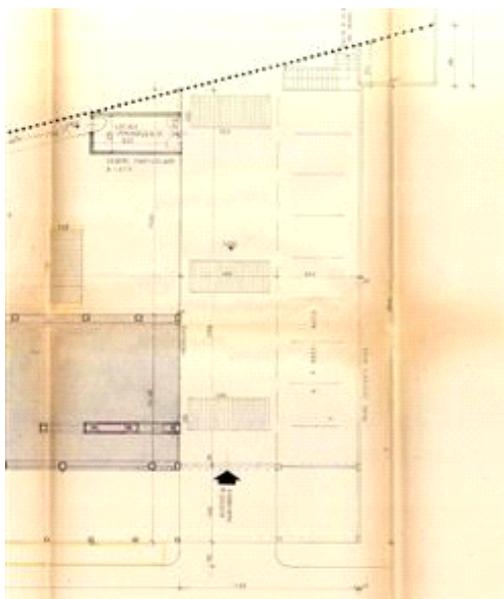
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

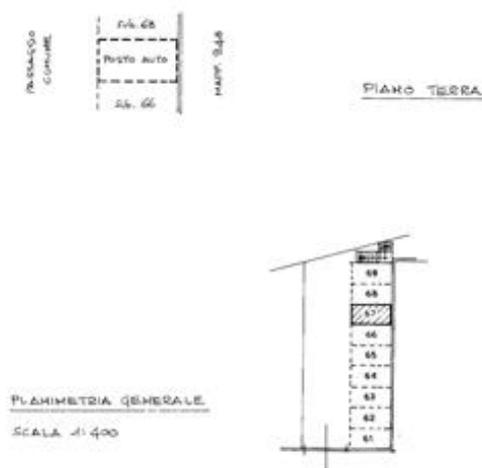
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto scoperto** auto ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 66, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 68, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto scoperto** auto ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media 



Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;
- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio , ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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:	€ 5.782,00
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:	€ 74,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 68 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 67, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 69, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

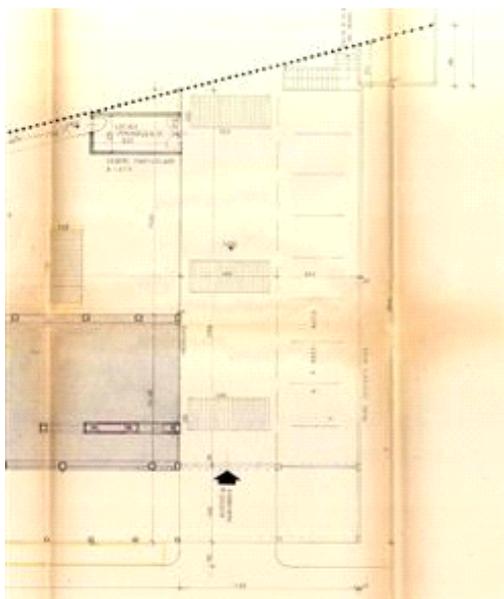
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

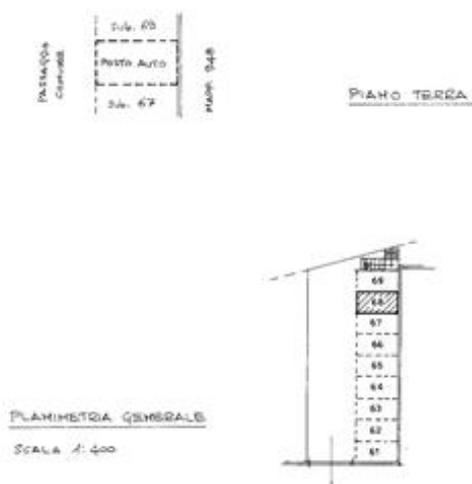
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)
Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 68 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 67, passaggio comune di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 69, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



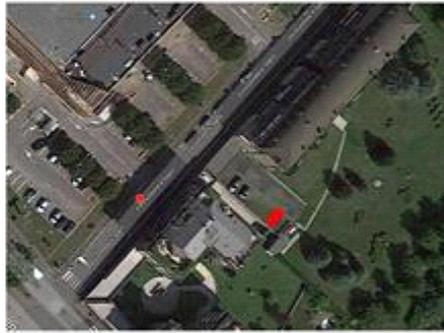
Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media 

Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;
- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-59,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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: **€ 5.782,00**

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: **€ 74,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.707,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **posto auto** a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 68, passaggio comune di cui al sub. 1, parti comuni di cui al sub. 1, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707,96
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e la Proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Busto Arsizio del 15/07/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In compravendita del 04/06/2003 rep. 52452 – notaio Franco Rossi – si da atto che le unità immobiliari oggetto della presente non sono legate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari del condominio.

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:*

Patti speciali, stipulata il 04/06/2003 a firma di Notaio Dott. Rossi Franco ai nn. 52452 di repertorio, trascritta il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101662/61273, derivante da atto di compravendita.

4) L'area, esterna al fabbricato, distinta in catasto con il mappale 31373 foglio 9, che rimane di proprietà della ██████████ non rientrando fra gli enti comuni condominiali, è stata dalla ██████████ stessa sistemata a verde. Si dà atto tra le parti che fra la ██████████ e del Condominio è stato stipulato un contratto di locazione di detta area avente decorrenza dal 1 gennaio 2002, al canone di euro 1.032,91 annui, canone da ricalcolarsi annualmente con applicazione degli indici ISTAT. Il canone di locazione, così come le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in oggetto saranno a carico del condominio e ripartite in base alle quote risultanti dalla tabella millesimi di proprietà annessa al regolamento di condominio. Si conviene, per patto espresso, che la locazione di cui sopra verrà automaticamente a cessare nel momento in cui il Comune di Busto Arsizio o qualsiasi altro ente pubblico chiedesse la cessione in proprietà o lo occupazione a qualsiasi titolo dell'area medesima per scopi di pubblica utilità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

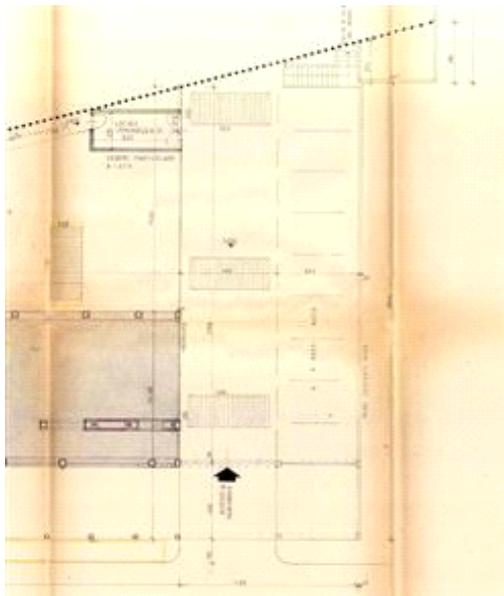
sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75675/47237, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

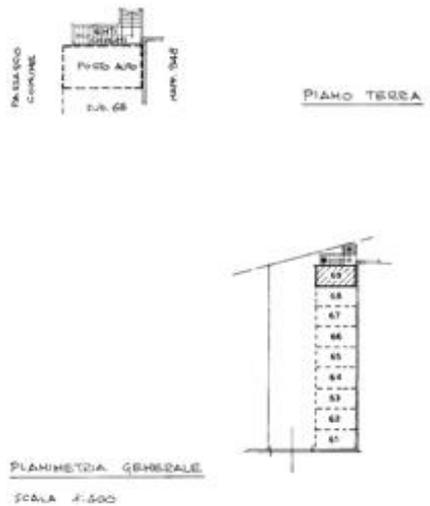
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 74,04
Millesimi condominiali:	1,36
Ulteriori avvertenze:	



Pianta piano terra - DIA 13/11/2000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VIZZOLONE DI SOPRA 3-5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BUSTO ARSIZIO Via Vizzolone di Sopra 3-5, della superficie commerciale di **13,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32479 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA VIZZOLONE DI SOPRA n. 5/A, piano: T, intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al sub. 68, passaggio comune di cui al sub. 1, parti comuni di cui al sub. 1, altra proprietà di cui al mapp. 948.
- foglio 9 particella 32479 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2424 area di sedime del condominio



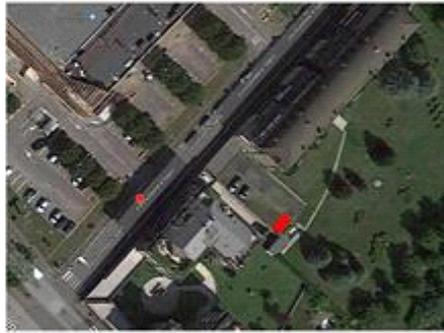
Vista esterna - edificio



Vista esterna - cancello di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km (A8)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (Stazione di Busto Arsizio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **n. 1 posto auto scoperto** ubicato a piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre ad un piano quinto composto da sottotetti annessi alle abitazioni del piano quarto, oltre a piano terra costituito da portico e posti auto scoperti, oltre ad un piano interrato destinato a locali sgombero ed autorimesse. L'immobile ha accesso dalla via Vizzolone di Sopra al civico n. 3 e 5. Consente il parcheggio di un'autovettura e presenta una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 13,60.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in
pavimentazione stabilizzante a struttura alveolare

nella media 

Vista esterna - passaggio comune



Vista esterna - posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,60	x	100 %	=	13,60
Totale:	13,60				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/07/2020)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. e sono riferiti a box in zona periferica del comune di Busto Arsizio Località B. GIULIANA. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 970,00 ragguagliato al 50% poiché il lotto oggetto di perizia è un posto auto e non un box, per un valore finale pari a € 6.305,00, considerando che la superficie media di un posto auto è pari a circa 13,00 mq.

BANCA DATI CCIAA VARESE (09/07/2020)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €unità e sono riferiti a posti auto singoli nel comune di Busto Arsizio - Beata Giuliana - Redentore. Si assume il valore medio pari a €unità 5.500,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €5.900,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €6.305,00;
- quotazioni C.C.I.A.A. €5.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-59,00
Parametro tecnologico	0,00
Parametro funzionale	0,00
Parametro urbanistico	-59,00
Parametro architettonico	0,00
Parametro di manutenzione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.782,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.782,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Nella valutazione si è altresì tenuto conto del periodo di crisi e contrazione del mercato immobiliare che è caratterizzato da ampia offerta di immobili simili e dalla scarsa propensione a investimenti a causa delle contingenti situazioni mondiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,60	0,00	5.782,00	5.782,00
				5.782,00 €	5.782,00 €

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: **€ 5.782,00**

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: **€ 5.782,00**

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: **€ 74,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.707,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno edificabile a MERCALLO, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 mappali e consiste in un **terreno edificabile** allocato in più ampio Piano di Lottizzazione denominato PL4 a destinazione residenziale. Il terreno è accessibile da prolungamento sterrato di Via Sondrio, nella zona periferica a sud-ovest rispetto al centro di Mercallo e a circa 1 km dallo stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3252 (catasto terreni), qualita/classe Prato/2, superficie 80, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,31 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
- foglio 9 particella 3257 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/ 3, superficie 350, reddito agrario 0,81 € reddito dominicale 1,54 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: a corpo partendo da nord in senso orario: altra proprietà di cui ai mapp. 367 (parte della Via Sondrio), 3256 (Via Sondrio), proprietà al mapp. 3266, altre proprietà di cui ai mapp. 3258, 3259, 3253, 3511.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.000,00
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04/06/2020) l'immobile risultava libero e abbandonato e la proprietà si è dimostrata collaborativa.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Territoriale di Gavirate del 03/06/2020.

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:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 23/04/2007 a firma di Notaio Enrico somma ai nn. 201574 di repertorio, trascritta il 17/05/2007 a Varese ai nn. 11620/6935, derivante da Convenzione edilizia

Convenzione Edilizia (integrativa/modificata), stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Francesco Mannarella ai nn. 57304 di repertorio, trascritta il 10/08/2009 a Varese ai nn. 15194/9669, derivante da Convenzione Edilizia

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 21/07/2020 a Varese ai nn. 10078/6648, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

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:

Impresa di Costruzioni ing. Oreste Bossi & Figli Srl acquista da [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2012), con atto stipulato il 03/05/2012 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 107531 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Pentagono Immobiliare Spa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area fa parte del Piano di lottizzazione PL4 convenzionato a mezzo Convenzione Edilizia del 23/04/2007 rep. 201574 – notaio Enrico Somma e successiva Convenzione Edilizia integrativa / modificativa del 30/07/2009 rep. 57304 – notaio Francesco Mannarella. La convenzione, di durata decennale, scadeva in data 23/04/2017.

Attualmente è, quindi, ammessa la costruzione mediante Permesso di Costruire e secondo quanto stabilito dall'Art. 30 delle Norme di Piano del PGT:

in caso di mancata ultimazione nei termini di validità della Convenzione, l'Amministrazione può confermare le previsioni con le seguenti integrazioni e/o prescrizioni:

- eventuale revisione delle aree per servizi ed eventuale aggiornamento della monetizzazione se prevista;
- conferma automatica della capacità edificatoria fino all'80% di quella stabilita in convenzione, per la restante capacità edificatoria (20%) può essere imposta la soglia AD3 e la modalità perequativa;
- adeguamento alle norme di risparmio energetico vigenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito edificato di recente impatto a disegno unitario - B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 30. A miglior chiarimento si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica in allegato.

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 MERCALLO

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a MERCALLO, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 mappali e consiste in un **terreno edificabile** allocato in più ampio Piano di Lottizzazione denominato PL4 a destinazione residenziale. Il terreno è accessibile da prolungamento sterrato di Via Sondrio, nella zona periferica a sud-ovest rispetto al centro di Mercallo e a circa 1 km dallo stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3252 (catasto terreni), qualita/classe Prato/2, superficie 80, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,31 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
- foglio 9 particella 3257 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/ 3, superficie 350, reddito agrario 0,81 € reddito dominicale 1,54 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
Coerenze: a corpo partendo da nord in senso orario: altra proprietà di cui ai mapp. 367 (parte della Via Sondrio), 3256 (Via Sondrio), proprietà al mapp. 3266, altre proprietà di cui ai mapp. 3258, 3259, 3253, 3511.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sesto Calende). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido

mediocre ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore	mediocre	
biblioteca	nella media	
supermercato	nella media	
spazi verde	buono	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km (Malpensa)	nella media	
autostrada distante 5 km (A8)	nella media	
ferrovia distante 10 km (Sesto Calende)	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 mappali e consiste in un **terreno** edificabile allocato in più ampio Piano di Lottizzazione denominato PL4 a destinazione residenziale e identificato come lotto 5. Il terreno presenta una superficie pari a circa mq. 430,00, risulta parzialmente recintato ed è accessibile da Via Sondrio (prolungamento sterrato dell'asse viario), nella zona periferica a sud-ovest rispetto al centro di Mercallo e a circa 1 km dallo stesso. Il sopralluogo ha permesso di riscontrare che il terreno risulta libero.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mapp. 3252	80,00	x	100 %	=	80,00
Mapp. 3257	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	430,00				430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL COMPARTO SULLA BASE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA (VALORE COME DA VALORE DI PERMUTA)

La sottoscritta, nella evasione del mandato, nella valorizzazione dell'area, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà compreso tra il 15 e il 25 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un terreno edificabile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare, in considerazione degli elementi che di seguito verranno esposti.

Si consideri che, l'area oggetto di stima, vede in essere l'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato a mezzo Convenzione Edilizia del 23/04/2007 rep. 201574 – notaio Enrico Somma e successiva Convenzione Edilizia integrativa / modificativa del 30/07/2009 rep. 57304 – notaio Francesco Mannarella. La convenzione, di durata decennale, scadeva in data 23/04/2017.

Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Mercallo individua l'immobile di che trattasi, in zona Ambito edificato di recente impatto a disegno unitario - B4.

Nel citato caso di convenzione scaduta, è ammessa la costruzione mediante Permesso di Costruire e secondo quanto stabilito dall'Art. 30 delle Norme di Piano del PGT.

Come da planimetria di cui alla tavola 5 allegata alla citata convenzione, l'area oggetto di stima ha un'estensione di mq. 447,84 circa.

Sulla scorta di quanto determinato dal PL4, per quanto concerne il Lotto 5, la superficie edificabile risulta essere pari a:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile (residenziale): **mq. 128,20**

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Varese (anno 2019) per il Comune di Mercallo si evincono i seguenti valori:

Abitazioni nuove / ristrutturate

Valore medio (€/mq.)

1.575,00

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica e/o costi di idoneizzazione dell'area, trattandosi di terreno libero mai edificato.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.

Il valore dell'area risulterà pertanto pari a:

valore dell'area = (valore unitario dell'ipotetico fabbricato x superficie commerciale realizzabile x 20 %) – costi di idoneizzazione dell'area.

valore dell'area = (€/mq 1.575,00 x mq 128,20) x 20 % - €00,00

= €40.383,00

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Il più probabile valore totale di mercato da valore di permuta della proprietà risulta quindi pari a € 40.383,00

In considerazione delle possibili "aggravanti" di cui al precedente paragrafo 7, al valore sopra stimato viene applicato un coefficiente peggiorativo di diminuzione del valore pari al 10 % ottenendo quindi un valore della proprietà in oggetto pari a:

Arrotondato**€36.000,00 = (trentaseimila euro).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Mercallo, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	430,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

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: **€ 36.000,00****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: **€ 36.000,00**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: **€ 36.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 56/2019

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno edificabile a MERCALLO, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 mappali e consiste in un **terreno edificabile** allocato in più ampio Piano di Lottizzazione denominato PL4 a destinazione residenziale. Il terreno è accessibile da prolungamento sterrato di Via Sondrio, nella zona periferica a sud-ovest rispetto al centro di Mercallo e a circa 1 km dallo stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3266 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/3, superficie 300, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 1,32 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
 - foglio 9 particella 3271 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/3, superficie 10, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,04 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
- Coerenze: a corpo partendo da nord in senso orario: altra proprietà di cui ai mapp. 3256 (Via Sondrio), 3267 (Via Sondrio), 3268 (Via Sondrio), 3272 (Via Sondrio), altra proprietà di cui ai mapp. 3258, proprietà di cui al mapp. 3257.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Data della valutazione:	03/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04/06/2020) l'immobile risultava libero e abbandonato e la proprietà si è dimostrata collaborativa.

Non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Territoriale di Gavirate del 03/06/2020.

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:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 23/04/2007 a firma di Notaio Enrico somma ai nn. 201574 di repertorio, trascritta il 17/05/2007 a Varese ai nn. 11620/6935, derivante da Convenzione edilizia

Convenzione Edilizia (integrativa/modificata), stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Francesco Mannarella ai nn. 57304 di repertorio, trascritta il 10/08/2009 a Varese ai nn. 15194/9669, derivante da Convenzione Edilizia

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 05/06/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 57/2019 di repertorio, trascritta il 21/07/2020 a Varese ai nn. 10078/6648, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

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:

Impresa di Costruzioni ing. Oreste Bossi & Figli Srl acquista da [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2012), con atto stipulato il 03/05/2012 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 107531 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Costruire Srl

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area fa parte del Piano di lottizzazione PL4 convenzionato a mezzo Convenzione Edilizia del 23/04/2007 rep. 201574 – notaio Enrico Somma e successiva Convenzione Edilizia integrativa / modificativa del 30/07/2009 rep. 57304 – notaio Francesco Mannarella. La convenzione, di durata decennale, scadeva in data 23/04/2017.

Attualmente è, quindi, ammessa la costruzione mediante Permesso di Costruire e secondo quanto stabilito dall'Art. 30 delle Norme di Piano del PGT:

in caso di mancata ultimazione nei termini di validità della Convenzione, l'Amministrazione può confermare le previsioni con le seguenti integrazioni e/o prescrizioni:

- eventuale revisione delle aree per servizi ed eventuale aggiornamento della monetizzazione se prevista;
- conferma automatica della capacità edificatoria fino all'80% di quella stabilita in convenzione, per la restante capacità edificatoria (20%) può essere imposta la soglia AD3 e la modalità perequativa;
- adeguamento alle norme di risparmio energetico vigenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito edificato di recente impatto a disegno unitario - B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 30. A miglior chiarimento si rimanda al Certificato di Destinazione urbanistica in allegato.

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 MERCALLO
TERRENO EDIFICABILE
DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a MERCALLO, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Impresa di Costruzioni Ing. Oreste Bossi & Figli Srl)

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 mappali e consiste in un **terreno edificabile** allocato in più ampio Piano di Lottizzazione denominato PL4 a destinazione residenziale. Il terreno è accessibile da prolungamento sterrato di Via Sondrio, nella zona periferica a sud-ovest rispetto al centro di Mercallo e a circa 1 km dallo stesso.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3266 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/3, superficie 300, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 1,32 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
 - foglio 9 particella 3271 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR/3, superficie 10, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,04 € intestato a IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. ORESTE BOSSI & FIGLI S.R.L. con sede in GALLARATE C.F.: 00214210122
- Coerenze: a corpo partendo da nord in senso orario: altra proprietà di cui ai mapp. 3256 (Via Sondrio), 3267 (Via Sondrio), 3268 (Via Sondrio), 3272 (Via Sondrio), altra proprietà di cui ai mapp. 3258, proprietà di cui al mapp. 3257.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno



Vista 1



Vista 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sesto Calende). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido

scuola elementare



scuola media inferiore	mediocre	
biblioteca	nella media	
spazi verde	buono	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km (Malpensa)	nella media	
autostrada distante 5 km (A8)	nella media	
ferrovia distante 10 km (Sesto Calende)	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è composto da n. 2 mappali e consiste in un **terreno** edificabile allocato in più ampio Piano di Lottizzazione denominato PL4 a destinazione residenziale e identificato come lotto 4. Il terreno presenta una superficie pari a circa mq. 310,00, risulta parzialmente recintato ed è accessibile da Via Sondrio (prolungamento sterrato dell'asse viario), nella zona periferica a sud-ovest rispetto al centro di Mercallo e a circa 1 km dallo stesso. Il sopralluogo ha permesso di riscontrare che il terreno risulta libero.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mapp. 3266	300,00	x	100 %	=	300,00
Mapp. 3271	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEL COMPARTO SULLA BASE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

(VALORE COME DA VALORE DI PERMUTA)

La sottoscritta, nella evasione del mandato, nella valorizzazione dell'area, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà compreso tra il 15 e il 25 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un terreno edificabile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare, in considerazione degli elementi che di seguito verranno esposti.

Si consideri che, l'area oggetto di stima, vede in essere l'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato a mezzo Convenzione Edilizia del 23/04/2007 rep. 201574 – notaio Enrico Somma e successiva Convenzione Edilizia integrativa / modificativa del 30/07/2009 rep. 57304 – notaio Francesco Mannarella. La convenzione, di durata decennale, scadeva in data 23/04/2017.

Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Mercallo individua l'immobile di che trattasi, in zona Ambito edificato di recente impatto a disegno unitario - B4.

Nel citato caso di convenzione scaduta, è ammessa la costruzione mediante Permesso di Costruire e secondo quanto stabilito dall'Art. 30 delle Norme di Piano del PGT (si veda precedente paragrafo 7).

Come da planimetria di cui alla tavola 5 allegata alla citata convenzione, l'area oggetto di stima ha un'estensione di mq. 300,94 circa.

Sulla scorta di quanto determinato dal PL4, per quanto concerne il Lotto 4, la superficie edificabile risulta essere pari a:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile (residenziale): **mq. 95,53**

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Varese (anno 2019) per il Comune di Mercallo si evincono i seguenti valori:

Abitazioni nuove / ristrutturate

Valore medio (€/mq.)

1.575,00

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica e/o costi di idoneizzazione dell'area, trattandosi di terreno libero mai edificato.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.

Il valore dell'area risulterà pertanto pari a:

valore dell'area = (valore unitario dell'ipotetico fabbricato x superficie commerciale realizzabile x 20 %) – costi di idoneizzazione dell'area.

valore dell'area = (€/mq 1.575,00 x mq 95,53) x 20 % - €00,00
= €30.091,95

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Il più probabile valore totale di mercato da valore di permuta della proprietà risulta quindi pari a € 30.091,95

In considerazione delle possibili "aggravanti" di cui al precedente paragrafo 7, al valore sopra stimato viene applicato un coefficiente peggiorativo di diminuzione del valore pari al 10 % ottenendo quindi un valore della proprietà in oggetto pari a:

Arrotondato

€27.000,00 = (ventisettemila euro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Mercallo, ed inoltre: Osservatori qualificati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno edificabile	310,00	0,00	27.000,00	27.000,00
				27.000,00 €	27.000,00 €

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: **€ 27.000,00**

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: **€ 27.000,00**

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: **€ 27.000,00**

data 03/08/2020

il tecnico incaricato
SILVIA CELESTINA DE RISI

