



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Massa dei creditori della liquidazione giudiziale CANTARINI PIETRO & C. SAS nonchè del socio  
CANTARINI PIETRO

DEBITORE:

CANTARINI PIETRO & C. SAS , PIETRO CANTARINI

GIUDICE:

DR.SSA ELISA TOSI

CURATORE:

DR. SSA ALESSIA CARABELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. GIOVANNI PRAMMA**

CF:PRMGNN63T31B300R  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8  
telefono: 0331633254  
email: info@studiopramma.it  
PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 61/2024

## LOTTO 1

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

**A** capannone artigianale a TURBIGO Via Donizetti 6, della superficie commerciale di **1.690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CANTARINI PIETRO & C. SAS )

Trattasi di capannone artigianale ad un piano fuori terra, con struttura di tipo prefabbricato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura a due falde con manto in cemento-amianto (eternit), e serramenti esterni in ferro.

Al suo interno è costituito da un unico ambiente, ad eccezione della zona "uffici" posta a sud; sovrastante quest' ultima esiste porzione abitativa di cui al successivo Corpo B.

Perimetralmente il fabbricato sussiste area cortilizia rifinita parte in cemento e parte a verde; sulla stessa vi sono numerosi corpi accessori (pure questi con parti di copertura in cemento-amianto (eternit)) totalmente privi di autorizzazione edilizia e - pertanto - da rimuovere / smaltire.

E' in essere anche una cabina elettrica insistente sul mapp. 89, sulla quale sussiste servitu' a favore di ENEL SPA.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Si ritiene importante evidenziare inoltre che:

- le coperture in cemento-amianto andranno rimosse e smaltite; il futuro assegnatario, ovviamente, una volta rimosso il materiale di copertura dovrà - a propria cura e spese - provvedere alla realizzazione di nuovo manto coprente);

- necessiterà eventuale verifica del sito in ordine a possibili bonifiche con i relativi possibili costi;

- necessiterà eventuale verifica in ordine al gas Radonon relativi possibili adeguamenti / costi;

tutti fattori questi che il futuro acquirente dovrà ovviamente prendere in debita considerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4,50/4,90 circa (sottotrave) e mt.3,00(uffici).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 89 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.662,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 6, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.
- foglio 2 particella 87 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/1, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al

Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.

- foglio 2 particella 185 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**B appartamento** a TURBIGO Via Donizetti 6, della superficie commerciale di **149,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CANTARINI PIETRO & C. SAS )

Trattasi di porzione abitativa (abitazione custode) ubicata a piano primo, in addossamento al capannone di cui al Corpo A, con accesso dal piano terra tramite vano scala.

Al suo interno è composta da ingresso, vano cottura, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre locali, servizio igienico, ripostiglio e due balconi.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne con specchiature a vetro, serramenti finestre in alluminio con tapparelle in pvc, elementi radianti in ghisa del vecchio tipo; la copertura è in cemento- amianto (eternit).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo, ha un'altezza interna di mt. 3.00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 185 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 6, piano: T-1, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.839,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 415.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 394.250,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 394.250,00

Data della valutazione: 07/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che prima di procedere all' assegnazione del bene si renderà ovviamente necessario verificare la posizione ipotecaria con anche visure aggiornate.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/10/2011 a firma di dr. Giuseppe Parazzini ai nn. 69022/8901 di repertorio, iscritta il 12/10/2011 a Milano 2 ai nn. 116795/24954, a favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. per azioni, contro Cantarini Pietro e Mauro & c. snc, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 765.000,00.

Importo capitale: Euro 450.000,00.

Durata ipoteca: anni 9.

Tale ipoteca colpisce i \* mapp. 87 sub. 704 graffato con il \* mapp. 89 sub. 701 graffato con il \* mapp. 185 sub. 701 e il \* mapp. 185 sub. 702

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 12/06/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 83 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a Milano 2 ai nn. 151232/106803, a favore di Massa dei creditori della Liquidazione giudiziale Cantarini Pietro e Mauro & c. snc, nonchè del socio Cantarini Pietro, contro Cantarini Pietro e Mauro & c. snc nonchè del socio Cantarini Pietro

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:

Per maggiori / eventuali dettagli, gravami, vincoli, servitu' ecc. si rimanda a quanto - nel caso - descritto in atti.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cantarini Pietro & c. sas per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (dal 23/11/2011), con atto stipulato il 23/11/2011 a firma di dr. Giuseppe Parazzini ai nn. 69116/8953 di repertorio, trascritto il 25/11/2011 a Milano 2 ai nn. 134997/82712.

Con tale atto la società Cantarini Pietro e Mauro & c snc è divenuta Cantarini Pietro & c sas.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cantarini Pietro e Mauro & c. snc per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 23/11/2011), con atto stipulato il 10/04/2000 a firma di dr. Giuseppe Parazzini ai nn. 46998 di repertorio, trascritto il 19/04/2000 a Milano 2 ai nn. 37403/25524.

Con tale atto la Immobiliare Susan srl vendeva alla Cantarini Pietro e Mauro & c. snc i \* mapp. 87 sub. 703 graffato con il mapp. 89 sub. -- graffato con il mapp. 185 sub. 801 \* mapp. 185 sub. 802 (particelle queste che hanno poi generato le odierne porzioni) nonchè al NCT \* mapp. 87 di Ha 00.20.60 \* mapp. 85 di Ha 00.17.37 \* mapp. 185 di Ha 00.16.02 Si evidenzia che sia nel titolo che nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato - tra gli identificativi del NCT - il mapp. 85 di Ha 00.17.37 anzichè il mapp. 89 di Ha 00.17.37. Si puo' pero' (presumibilmente) ritenere che l' immobile, nel suo insieme, sia stato effettivamente trasferito, con coerenze corrette ed identificativi NCEU corrispondenti all' intero compendio. Si rimanda poi al titolo notarile per tutti gli eventuali gravami, servitu', ecc. Si precisa inoltre che l' Immobiliare Susan (dante causa del debitore) era divenuta proprietaria dei beni in oggetto, in forza di: \* atto di compravendita n. 71817 di rep. del 22.05.1980, a rogito dr. Vito Borgomaneri, registrato in Magenta il 06.06.1980 al n. 964 mod. 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13.06.1980 al n. 34589 generale e n. 28071 particolare (in relazione ai mapp. 87 e 185); \* atto di compravendita n. 80669 di rep. del 23.07.1986, a rogito dr. Vito Borgomaneri, registrato in Magenta il 08.08.1986 al n. 665 mod. 1bis e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19.08.1986 al n. 59709 generale e n. 43789 particolare (in relazione al mapp. 89). Ad oggi la proprietà è Cantarini Pietro & c. sas. in forza dell' atto di trasformazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 108/1973 e successive varianti, intestata a Colombo Luigi, per lavori di costruzione deposito acque minerali, casa custode e recinzione, presentata il 02/08/1973, rilasciata

il 10/09/1973, agibilità del 30/11/1976.

Alla PE in oggetto sussiste rinnovo / proroga del 20.01.1975

Concessione edilizia N. **41/1994** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di costruzione cabina enel, presentata il 28/03/1994, rilasciata il 13/06/1994

Concessione edilizia N. **118/1994** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di ampliamento edificio industriale, presentata il 18/07/1994, rilasciata il 02/11/1994

Concessione edilizia N. **170/1994** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di ampliamento servizi di edificio industriale, presentata il 18/11/1994, rilasciata il 19/12/1995

Concessione edilizia N. **110/1995** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di realizzazione locale centrale termica, presentata il 08/09/1995, rilasciata il 21/03/1996

Variante alla Concessione 118/1994 N. **112/1995** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di ampliamento edificio industriale, presentata il 01/09/1995, rilasciata il 08/02/1996

Concessione edilizia N. **105/1999** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di realizzazione nuovi uffici e recinzione, rilasciata il 27/03/2000

Autorizzazione edilizia N. **111/1999** e successive varianti, intestata a Immobiliare Susan srl, per lavori di realizzazione nuova pavimentazione in cemento, presentata il 11/06/1999 con il n. 9091 di prot. di protocollo, rilasciata il 16/11/1999

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Funzionale PMC - Ambito delle attività economiche consolidato. L' indicazione sopra citata deve intendersi di massima e si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Comunali.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra i principali: \* lieve maggior dimensionamento superficie capannone, sottesa tra lo stesso ed il fabbricato limitrofo ad uso uffici e sovrastante abitazione (ove in progetto il fronte casa è indicato in mt. 10.50, ma - di fatto - traslato verso sud, con conseguente leggero incremento (cm. 40 circa) del capannone, con fronte finale finale di mt. 10.90 reali, nonchè anche lieve differenza nella lunghezza del balcone a P1; \* altezza interna dei vani ad uso uffici mt. 3.00 contro mt. 3.20 da progetto; \* modifiche nelle aperture finestrate; \* il previsto soppalco interno al capannone non risulta in essere; \* lievi modifiche interne; \* ecc. Risultano inoltre in essere numerose tettoie e corpi accessori, con coperture in cemento-amianto, prive di autorizzazione edilizia, che andranno rimosse / smaltite

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale sanatoria avanti il Comune (ivi compresa eventuale paesaggistica), nonchè possibili adeguamenti / rimesse in pristino, ecc. Andranno inoltre demolite le varie tettoie / accessori nonchè rimosso e smaltito tutto il cemento amianto presente (tettoie + capannone + corpo uffici / abitazione). Il tutto per una superficie presunta indicativa di mq. 330.00 circa (tettoie/accessori), mq. 1400.00 circa (capannone) e mq. 180 circa (corpo uffici / abitazione). Si renderà inoltre necessario l' ottenimento del certificato di agibilità, con tutte le eventuali certificazioni, adeguamenti, messe a norma, verifiche, ecc.

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

Costi di regolarizzazione:

- presunte oblazioni comunali, sanzioni, adeguamenti, smaltimento eternit, ecc.: €.50.000,00

Si precisa che solo in fase di effettiva predisposizione delle pratiche avanti gli organi competenti sarà possibile verificare con certezza fattibilità, costi, oblazioni, adeguamenti, rimesse in pristino, e quant'altro necessario. La cifra indicata pertanto è assolutamente indicativa e per nulla certa. Dalla stessa sono inoltre escluse le competenze professionali, ecc. Sono inoltre eventualmente escluse verifiche / bonifiche, radon, ecc.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che le planimetrie catastali possono ritenersi pressochè corrispondenti allo stato dei luoghi; sussistono alcune lievi discordanze ma reputabili di minima entità. Il soppalco ed il divisorio interni, raffigurati graficamente, di fatto non esistono.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA DONIZETTI 6

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a TURBIGO Via Donizetti 6, della superficie commerciale di **1.690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CANTARINI PIETRO & C. SAS )

Trattasi di capannone artigianale ad un piano fuori terra, con struttura di tipo prefabbricato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura a due falde con manto in cemento-amianto (eternit), e serramenti esterni in ferro.

Al suo interno è costituito da un unico ambiente, ad eccezione della zona "uffici" posta a sud; sovrastante quest' ultima esiste porzione abitativa di cui al successivo Corpo B.

Perimetralmente il fabbricato sussiste area cortilizia rifinita parte in cemento e parte a verde; sulla stessa vi sono numerosi corpi accessori (pure questi con parti di copertura in cemento-amianto (eternit)) totalmente privi di autorizzazione edilizia e - pertanto - da rimuovere / smaltire.

E' in essere anche una cabina elettrica insistente sul mapp. 89, sulla quale sussiste servitu' a favore di ENEL SPA.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Si ritiene importante evidenziare inoltre che:

- le coperture in cemento-amianto andranno rimosse e smaltite; il futuro assegnatario, ovviamente, una volta rimosso il materiale di copertura dovrà - a propria cura e spese - provvedere alla realizzazione di nuovo manto coprente);
- necessiterà eventuale verifica del sito in ordine a possibili bonifiche con i relativi possibili costi;
- necessiterà eventuale verifica in ordine al gas Radonon relativi possibili adeguamenti / costi;

tutti fattori questi che il futuro acquirente dovrà ovviamente prendere in debita considerazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.50/4.90 circa (sottotrave) e mt.3.00(uffici).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 89 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.662,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 6, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.
- foglio 2 particella 87 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/1, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.
- foglio 2 particella 185 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigo (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	1.420,00	x	100 %	=	1.420,00
uffici	120,00	x	150 %	=	180,00
area cortilizia (sup catastale)	3.000,00	x	3 %	=	90,00



<b>Totale:</b>	<b>4.540,00</b>	<b>1.690,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **420.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 420.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 420.000,00**

BENI IN TURBIGO VIA DONIZETTI 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a TURBIGO Via Donizetti 6, della superficie commerciale di **149,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CANTARINI PIETRO & C. SAS )

Trattasi di porzione abitativa (abitazione custode) ubicata a piano primo, in addossamento al capannone di cui al Corpo A, con accesso dal piano terra tramite vano scala.

Al suo interno è composta da ingresso, vano cottura, soggiorno-pranzo, disimpegno, tre locali, servizio igienico, ripostiglio e due balconi.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne con specchiature a vetro, serramenti finestre in alluminio con tapparelle in pvc, elementi radianti in ghisa del vecchio tipo; la copertura è in cemento- amianto (eternit).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo, ha un'altezza interna di mt. 3.00 circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 185 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 6, piano: T-1, intestato a Cantarini Pietro & C. sas con sede in Turbigio (MI) cf. 04624630150 proprietà 1/1  
Coerenze: (dell' intero compendio mapp. 87-185-89 NCT): Via Mazzini; mapp. 370 (Via Verdi per metà compresa); mapp. 355 (parte di Via Verdi) - 90 - 198 - 196; mapp. 83-177-176-340-175 (Via Donizetti per metà compresa).  
I mapp. 89 sub. 701, mapp. 87 sub. 704 e mapp. 185 sub. 701 sono graffiati tra loro. Al Catasto Terreni l' intero compendio insiste sui \* mapp. 87 Ente Urbano Ha=00.20.60 \* mapp. 185 Ente Urbano Ha=00.16.02 \* mapp. 89 Ente Urbano Ha=00.17.37.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento a piano primo (compreso vano scala)	140,00	x	100 %	=	140,00
balconi	30,50	x	30 %	=	9,15
<b>Totale:</b>	<b>170,50</b>				<b>149,15</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) ubicazione
- b) consistenza immobiliare
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- h) grado di finissaggio
- i) regolarità e/o irregolarità edilizie
- l) classamento catastale
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato

n) presunto valore di mercato per immobili simili

o) scopo specifico per cui è richiesta stima.

\* \* \*

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti, titolo di proprietà / provenienza

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Turbigo (MI), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare valori OMI Agenzia Entrate, ecc.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.690,00	0,00	420.000,00	420.000,00
B	appartamento	149,15	0,00	45.000,00	45.000,00
				<b>465.000,00 €</b>	<b>465.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 50.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 415.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 20.750,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 394.250,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**

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):

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: €. 394.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 61/2024

## LOTTO 2

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

**A** **laboratorio artigianale** a TURBIGO Via G.Donizetti 7, della superficie commerciale di **491,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CANTARINI PIETRO & C. SAS )

Trattasi di compendio ad uso artigianale costituito da piu' corpi di fabbrica affiancati / uniti tra loro, di vetusta realizzazione, con destinazione parte a laboratorio, parte a negozio (esposizione), con area cortilizia pertinenziale, ricomprendente appezzamento di terreno censito con il mapp. 176 (per tale ultima fattispecie, prima della futura assegnazione / vendita, si renderà necessario richiesta / ottenimento del regolare Certificato di Destinazione Urbanistica).

I finissaggi sono per lo piu' carenti, il tutto versa in uno stato di degrado e gran parte della copertura tetto è provvista di lastre in cemento-amianto (eternit) che andranno smaltite. Lungo il lato sud dell' edificio è in essere uno spazio coperto (con tettoia, pure in cemento amianto) privo di regolarità e pertanto da rimuovere.

Si ritiene importante evidenziare inoltre che:

- le coperture in cemento-amianto andranno rimosse e smaltite; il futuro assegnatario, ovviamente, una volta rimosso il materiale di copertura dovrà - a propria cura e spese - provvedere alla realizzazione di nuovo manto coprente);

- necessiterà eventuale verifica del sito in ordine a possibili bonifiche con i relativi possibili costi;

- necessiterà eventuale verifica in ordine al gas Radon con relativi possibili adeguamenti / costi;

tutti fattori questi che il futuro acquirente dovrà ovviamente prendere in debita considerazione.

Inoltre una eventuale futura attività da instaurarsi all' interno dei detti ambienti, dovrà - ovviamente - procedere presumibilmente ad una integrale ristrutturazione con tutti i relativi adeguamenti igienico-sanitari, impianti, certificazioni, collaudi e quant' altro necessario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.30-4.50-7.20 circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 177 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 154 mq, rendita 373,81 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.  
Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fig. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.
- foglio 2 particella 280 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 117 mq, rendita 284,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.

Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.

- foglio 2 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Irrig. Cl. 2, superficie 320, deduzione IE6A, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.

Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.

- foglio 2 particella 177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 111 mq, rendita 269,44 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.

Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.

- foglio 2 particella 177 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 874,46 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.

Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>491,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.800,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.060,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.060,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/01/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si precisa che prima di procedere all' assegnazione del bene si renderà ovviamente necessario verificare la posizione ipotecaria con anche visure aggiornate.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 12/06/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 83 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a Milano 2 ai nn. 151232/106803, a favore di Massa dei creditori della Liquidazione giudiziale Cantarini Pietro e Mauro & c. snc, nonché del socio Cantarini Pietro, contro Cantarini Pietro e Mauro & c. snc nonché del socio Cantarini Pietro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per maggiori / eventuali dettagli, gravami, vincoli, servitu' ecc. si rimanda a quanto - nel caso - descritto in atti.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Cantarini Pietro & c. sas per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2012), con atto stipulato il 07/12/2012 a firma di dr. Giuseppe Parazzini ai nn. 69685/9295 di repertorio, trascritto il 12/12/2012 a Milano 2 ai nn. 122409/82324.

Con tale atto Leasint spa ha venduto alla società Cantarini Pietro & c. sas i mapp. 280 sub.--, mapp. 177 sub. 2, mapp. 177 sub. 701, mapp. 177 sub. 702 e il mapp. 176 Ha=00.03.20. In atto veniva inoltre menzionato quanto segue: "... si precisa che gli immobili oggetto del trascrivendo atto sono gravati dall' ipoteca giudiziale iscritta presso codesta conservatoria in data 7 aprile 1993 ai n.ri 26465/4983, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro spa", assentita di cancellazione con atto in data 22 febbraio 1996 n. 34698/2593 di repertorio dr. Rodolfo Brezzi ....".

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Intesa Leasing spa per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2003 fino al 07/12/2012), con atto stipulato il 05/11/2003 a firma di dr. Pietro Sormani ai nn. 290312/62365 di repertorio, trascritto il 14/11/2003 a Milano 2 ai nn. 165492/98461.

Con tale atto Lancerotto Luciano vendeva alla Intesa Leasing spa i mapp. 280 sub.--, mapp. 177 sub. 2, mapp. 177 sub. 702 e mapp. 176 Ha 00.03.20

Intesa Leasing spa per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2003 fino al 07/12/2012), con atto stipulato il 05/11/2003 a firma di dr. Pietro Sormani ai nn. 290312/62365 di repertorio, trascritto il 14/11/2003 a Milano 2 ai nn. 165493/98462.

Con tale atto Lancerotto Luciano e Fontana Emiliana vendevano alla Intesa Leasing spa il mapp. 177 sub. 701.

Lancerotto Luciano per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2003 fino al 05/11/2003), con atto stipulato il 05/11/2003 a firma di dr. Pietro Sormani ai nn. 290311/62364 di repertorio, trascritto il 14/11/2003 a Milano 2 ai nn. 165491/98460.

Con tale atto Intesa Leasing spa vendeva a Lancerotto Luciano i mapp. 280 sub.--, mapp. 280 Ha 00.01.42, mapp. 177 sub. 2, mapp. 177 sub. 702 e mapp. 176 Ha 00.03.20 (atto ante ventennio) Sussiste poi \* atto di compravendita n. 35062 di rep. del 25.03.1996, a rogito dr. Rodolfo Brezzi, reg.to in Gallarate il 12.04.1996 serie 1V mod. 71M e trascritto alla Milano 2 in data 12.04.1996 al n. 31468 generale e n. 91697 particolare, a favore di Lancerotto Luciano - Fontana Emiliana e contro Tomboni Ferdinando - Tomboni Normanno - Berra Cecilia, relativamente al mapp. 177 sub. 1. (atto ante ventennio)

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

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

Nulla osta per opere edilizie N. **65/1957**, intestata a Tomboni Carlo di Ferdinando, per lavori di costruzione di capannone con abitazione, rilasciata il 16/10/1957, agibilità del 09/09/1959

Nulla osta per opere edilizie N. **96/1968**, intestata a Tomboni Carlo, per lavori di costruzione muro di cinta, presentata il 11/07/1968, rilasciata il 01/08/1968

Nulla osta per opere edilizie N. **20/1969**, intestata a Tomboni Carlo, per lavori di costruzione magazzino con struttura in ferro - servizio e autorimessa, presentata il 28/02/1968, rilasciata il 24/03/1969

Nulla osta per opere edilizie N. **21/1971**, intestata a Tomboni Carlo, per lavori di apertura due finestre, presentata il 04/02/1971.



Dall' analisi dei documenti forniti dal Comune non si ravvede rilascio di nulla osta, bensì unicamente un timbro di avvenuta approvazione della Commissione Edilizia in data 04.02.1971

Nulla osta per opere edilizie N. **16/1978**, intestata a Tomboni Carlo, per lavori di costruzione vano scala e sistemazione sottotetto ad uso abitazione, presentata il 17/02/1978, rilasciata il 15/03/1978.

Pratica non portata e termine - SCADUTA

Nulla osta per opere edilizie N. **124/1981**, intestata a Officina Meccanica Tomboni Carlo, per lavori di ampliamento capannone per locale verniciatura, presentata il 18/11/1981, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **5/1982**, intestata a Tomboni Carlo, per lavori di ampliamento fabbricato esistente, presentata il 13/01/1982, rilasciata il 11/03/1982

Autorizzazione edilizia N. **1/1997**, intestata a Lancerotto Luciano e Fontana Emiliana, per lavori di cambio di copertura, presentata il 10/01/1997, rilasciata il 24/02/1997

Concessione edilizia N. **59/1998**, intestata a Lancerotto Luciano, per lavori di cambio di destinazione d' uso da abitazione a esposizione e apertura vetrina, presentata il 07/05/1998, rilasciata il 01/09/1998, agibilità del 31/10/2003

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Funzionale PMC - Ambito delle attività economiche consolidato. L' indicazione sopra citata deve intendersi di massima e si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Comunali, nonchè al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto / rilasciato dal Comune.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi discordanze sulle misure lorde che si presume possano rientrare nelle normali tolleranze (ma che andranno meglio verificate con il Comune), difformità interne, tettoia laterale priva di regolarità, utilizzo senza titolo (quale soppalco) della soletta di copertura del locale "esposizione" tramite avvenuta installazione di scala metallica, ecc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria (eventuale paesaggistica), adeguamenti e/o rimesse in pristino, demolizione tettoia, ecc. Si renderà inoltre necessario l' ottenimento del certificato di agibilità, con tutte le eventuali certificazioni, adeguamenti, messe a norma, verifiche, ecc.

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

Costi di regolarizzazione:

- presunte oblazioni comunali, sanzioni, adeguamenti, rimesse in pristino, smaltimento eternit, ecc.: €.15.000,00

Si precisa che le difformità esistenti andranno ovviamente meglio verificate con gli Uffici Tecnici preposti, così come i costi di regolarizzazione per i quali si evidenzia che la cifra indicata è assolutamente sommaria e per nulla certa in quanto solo in fase di effettivi confronti avanti gli Enti sarà possibile verificare con certezza fattibilità, costi, adeguamenti, rimesse in pristino e quant' altro necessario. Dalla stessa sono inoltre esclusi gli oneri relativi alle competenze professionali, ecc.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La raffigurazione grafica delle schede NCEU non corrisponde esattamente all' effettivo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ristesura schede NCEU

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti catastali Docfa: €.200,00

La cifra indicata si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali docfa; deve ritenersi puramente indicativa e non certa. Dalla stessa sono escluse le competenze tecniche e quant' altro ulteriormente necessario

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TURBIGO VIA G.DONIZETTI 7

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a TURBIGO Via G.Donizetti 7, della superficie commerciale di **491,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CANTARINI PIETRO & C. SAS )

Trattasi di compendio ad uso artigianale costituito da piu' corpi di fabbrica affiancati / uniti tra loro, di vetusta realizzazione, con destinazione parte a laboratorio, parte a negozio (esposizione), con area cortilizia pertinenziale, ricomprendente appezzamento di terreno censito con il mapp. 176 (per tale ultima fattispecie, prima della futura assegnazione / vendita, si renderà necessario richiesta / ottenimento del regolare Certificato di Destinazione Urbanistica).

I finissaggi sono per lo piu' carenti, il tutto versa in uno stato di degrado e gran parte della copertura tetto è provvista di lastre in cemento-amianto (eternit) che andranno smaltite. Lungo il lato sud dell' edificio è in essere uno spazio coperto (con tettoia, pure in cemento amianto) privo di regolarità e pertanto da rimuovere.

Si ritiene importante evidenziare inoltre che:

- le coperture in cemento-amianto andranno rimosse e smaltite; il futuro assegnatario, ovviamente, una volta rimosso il materiale di copertura dovrà - a propria cura e spese - provvedere alla realizzazione di nuovo manto coprente);

- necessiterà eventuale verifica del sito in ordine a possibili bonifiche con i relativi possibili costi;

- necessiterà eventuale verifica in ordine al gas Radon con relativi possibili adeguamenti / costi;

tutti fattori questi che il futuro acquirente dovrà ovviamente prendere in debita considerazione.

Inoltre una eventuale futura attività da instaurarsi all' interno dei detti ambienti, dovrà - ovviamente - procedere presumibilmente ad una integrale ristrutturazione con tutti i relativi adeguamenti igienico-sanitari, impianti, certificazioni, collaudi e quant' altro necessario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.30-4.50-7.20 circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 177 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 154 mq, rendita 373,81 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.  
Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.
- foglio 2 particella 280 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 117 mq, rendita 284,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.  
Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.
- foglio 2 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Irrig. Cl. 2, superficie 320, deduzione IE6A, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.  
Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.
- foglio 2 particella 177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 111 mq, rendita 269,44 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.  
Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.
- foglio 2 particella 177 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 874,46 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti 7, piano: T, intestato a Cantarini Pietro & c. sas sede in Turbigo (MI) cf. 046246301560 proprietà 1/1  
Coerenze: dell' intero compendio (mapp. 176-177-280 NCT): mapp. 324-339-340 (costituente parte della Via Donizetti), mapp. 87 (facente parte del Lotto 1) con ivi compresa metà della Via Donizetti, mapp. 83, mapp. 270-269.  
Al catasto terreni la proprietà insiste sui Comune di Turbigo (MI) - Fg. 2 \* mapp. 176 Semin. Irrig. Cl.2 Ha=00.03.20 Rd=€. 1,95 Ra=€. 2,31 \* mapp. 177 Ente Urbano Ha=00.05.78 \* mapp. 280 Ente Urbano Ha=00.01.42.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratori con altezze diverse + accessori + "esposizione"	475,00	x	100 %	=	475,00
area cortilizia (esclusa metà strada)	550,00	x	3 %	=	16,50
<b>Totale:</b>	<b>1.025,00</b>				<b>491,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) ubicazione
- b) consistenza immobiliare
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- h) grado di finissaggio
- i) regolarità e/o irregolarità edilizie
- l) classamento catastale
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato

n) presunto valore di mercato per immobili simili

o) scopo specifico per cui è richiesta stima.

\* \* \*

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti, titolo di proprietà / provenienza

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Turbigo (MI), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Valutazioni OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	491,50	0,00	130.000,00	130.000,00
				<b>130.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.800,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.740,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.060,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.060,00</b>