



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2019

DEBITORE:

GAUDIOSO VINCENZO

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina Passafiume

CURATORE:

Dott.Andrea Schiavinato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE CARLO ALBERTO MAZZITELLI

CF:MZZGPP61L08D589S

con studio in VERGIATE (VA) VIA ROMA 31

telefono: 00390331948325

email: studioassociato.int@virgilio.it

PEC: giuseppcarloalberto.mazzitelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 49/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BESNATE Via Tomasetto snc, della superficie commerciale di **59,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GAUDIOSO VINCENZO)

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata al piano primo in una porzione di stabile di più ampie dimensioni. L'accesso si esercita direttamente dalla Via Tomasetto che tramite cancello scorrevole in ferro collega detta via alla strada comune interna ed al portico di proprietà esclusiva.

Tramite portone di ingresso, inserito nel telaio delle vetrine si esercita l'ingresso all'interno del negozio; dal sopraluogo si è rilevato che la detta unità è stata divisa, all'interno, mediante la realizzazione di tramezzature a secco, tramite le quali tramezzature sono stati realizzati dei locali adatti alla attività esercitata, pertanto le schede catastali dell'impianto originario non sono conformi allo stato di fatto ma regolarizzabili

Per quanto attiene gli impianti e le finiture si è rilevato:

1. impianto di riscaldamento autonomo;
2. pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica di tipo commerciale;
3. impianto elettrico completamente incassato;
4. infissi in metallo misto a vetro;
5. vetrine di esposizione in metallo misto a vetro come anche il portone di ingresso;

Il complesso immobiliare dove è ubicata l'unità in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, sia nelle facciate comuni sia nei percorsi pedonali e carrai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5637 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 612,00 Euro, indirizzo catastale: VIA E. TOMASETTO, piano: TERRA, intestato a GAUDIOSO VINCENZO, derivante da NUOVO IMPIANTO CATASTALE
Coerenze: Da NORD in senso orario: Nordportico in proprietà esclusiva e e proprietà comune, altra unità immobiliare diversa ditta, piazzale proprietà comune piano interrato, scala di accesso al piano primo atrio di ingresso in proprietà comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.500,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.500,00
Data della valutazione:	22/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per accedere alla porzione immobiliare si è proceduto alla sostituzione della serratura, inquanto, non erano disponibili le chiavi originali del portoncino di ingresso.

A seguito dell'ingresso si è provveduto ad esperire sopralluogo dal quale risultava:

-immobile libero con presenza di piccoli arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni eseguite, risulta all'impianto catstale originario il mappale 5637, subalterno 19; a seguito delle variazioni catastali il subalterno 19 è stato frazionato in due unità immobiliari alle quali è stato assegnato il subalterno 503 e 504, consistenti in n. due autorimesse poste al piano interrato.

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 29/01/2010 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 102026/31546 di repertorio, iscritta il 01/02/2010 a Milano 2 ai nn. 9571/2295, a favore di Banca Popolare di Lodi spa, contro Gaudioso Vincenzo, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 220000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto giudiziario, stipulata il 09/06/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1588 di repertorio, trascritta il 15/06/2017 a Milano 2 ai nn. 71872/13071, a favore di Brena Fabrizio, contro Gaudioso Vincenzo, derivante da Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario. sentenza di condanna, stipulata il 06/02/2018 a firma di Tribunale Ordinario di Busto Arsizio ai nn. 434 di repertorio, trascritta il 27/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24775/3887, a favore di Gaudioso Egidio, contro Gaudioso Vincenzo, derivante da Tribunale Ordinario di Busto Arsizio

Atto Giudiziario TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO, stipulata il 06/02/2018 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 434/1 di repertorio, trascritta il 15/03/2018 a MILANO 2 ai nn. 34063/5308, a favore di GAUDIOSO FRANCESCA, contro GAUDIOSO VINCENZO, derivante da Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 27/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 703 di repertorio, trascritta il 21/03/2018 a MILANO 2 ai nn. 37042/5750, a favore di CASTELLANO CECILIA, contro GAUDIOSO VINCENZO, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE SENTENZA DI CONDANNA

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**

Ulteriori avvertenze:

In base alle informazioni assunte, sebbene il complesso immobiliare è composto da più di 4 unità, non è dotato di regolamento condominiale e calcolo dei relativi millesimi di proprietà ed assegnazione delle delle proprietà comuni.

Si fa presente che, deve essere predisposto:

1. regolamento di condominio;
2. individuazione delle proprietà comuni;
3. redazione di bilancio preventivo e consuntivo, condominiale.

in buona sostanza deve essere creato il condominio ex novo al fine di gestire la proprietà comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gaudioso Vincenzo per la quota di 100/100, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 07/03/2001), con atto stipulato il 07/03/2001 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 80575/19586 di repertorio, trascritto il 16/03/2001 a Milano 2 ai nn. 24592/17022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emidio Gaudioso & c. sas per la quota di 100/100, in forza di Trasformazione societaria (dal 02/03/2020 fino al 07/03/2001), con atto stipulato il 09/05/1986 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 25163 di repertorio, trascritto il 09/05/1986 a Milano 2 ai nn. 34192/25163

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **18/85**, intestata a Impresa Edile Fratelli Gaudioso, per lavori di Costruzione

di edificio residenziale e recinzione, presentata il 30/07/1985, rilasciata il 30/07/1985 con il n. 18/85-1985 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. 27/87, intestata a IMpresa Fratelli Gaudio snc, per lavori di Progetto di edificio residenziale-VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 18/85 DEL 30/07/85, presentata il 12/03/1987 con il n. 1261 di protocollo, rilasciata il 21/04/1987 con il n. 27/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. 14/88, intestata a iMPRESA eDILE fRATELLI gAUDIOSO, per lavori di variante alla C.E. 18/85, presentata il 20/01/1988 con il n. 14/88 di protocollo, rilasciata il 20/04/1988 con il n. 14/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Cambio della destinazione di uso **N. 79/89**, intestata a Fratelli Gaudio snc, presentata il 01/07/1989 con il n. 3416 di protocollo, rilasciata il 01/08/1989 con il n. 79/89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

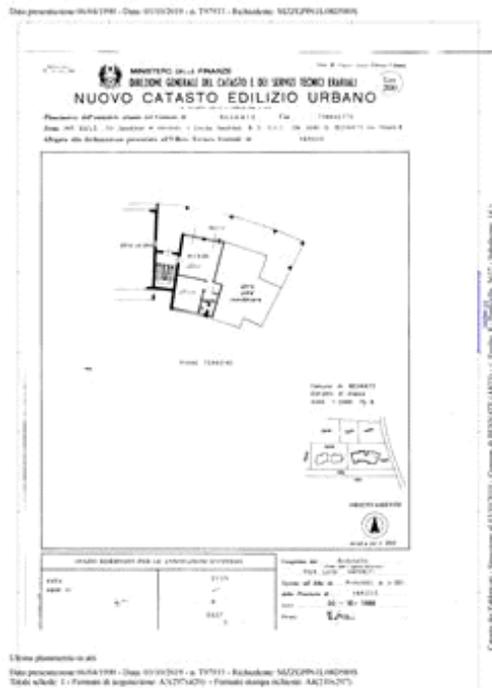
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 33 del 01/12/2012, l'immobile ricade in zona IIB Residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 NTA. Il titolo è riferito solamente al negozio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le tramezzature interne rilevate sono state realizzate in pareti mobili a secco, pertanto, possono essere variate nella distribuzione in base alle necessità degli acquirenti assegnatari

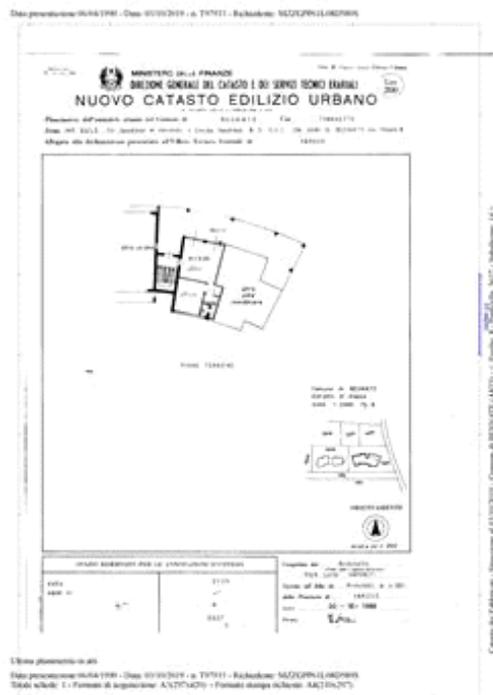
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE NUOVA SCHEDA CATSTALE
L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: REVISIONE E COLLAUDI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE E COLLAUDO

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO CERTIFICATO IMPIANTI: €2.500,00

BENI IN BESNATE VIA TOMASETTO SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BESNATE Via Tomasetto snc, della superficie commerciale di **59,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (GAUDIOSO VINCENZO)

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata al piano primo in una porzione di stabile di più ampie dimensioni. L'accesso si esercita direttamente dalla Via Tomasetto che tramite cancello scorrevole in ferro collega detta via alla strada comune interna ed al portico di proprietà esclusiva.

Tramite portone di ingresso, inserito nel telaio delle vetrine si esercita l'ingresso all'interno del negozio; dal sopralluogo si è rilevato che la detta unità è stata divisa, all'interno, mediante la realizzazione di tramezzature a secco, tramite le quali tramezzature sono stati realizzati dei locali adatti alla attività esercitata, pertanto le schede catastali dell'impianto originario non sono conformi allo stato di fatto ma regolarizzabili

Per quanto attiene gli impianti e le finiture si è rilevato:

1. impianto di riscaldamento autonomo;
2. pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica di tipo commerciale;
3. impianto elettrico completamente incassato;
4. infissi in metallo misto a vetro;
5. vetrine di esposizione in metallo misto a vetro come anche il portone di ingresso;

Il complesso immobiliare dove è ubicata l'unità in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, sia nelle facciate comuni sia nei percorsi pedonali e carrai.

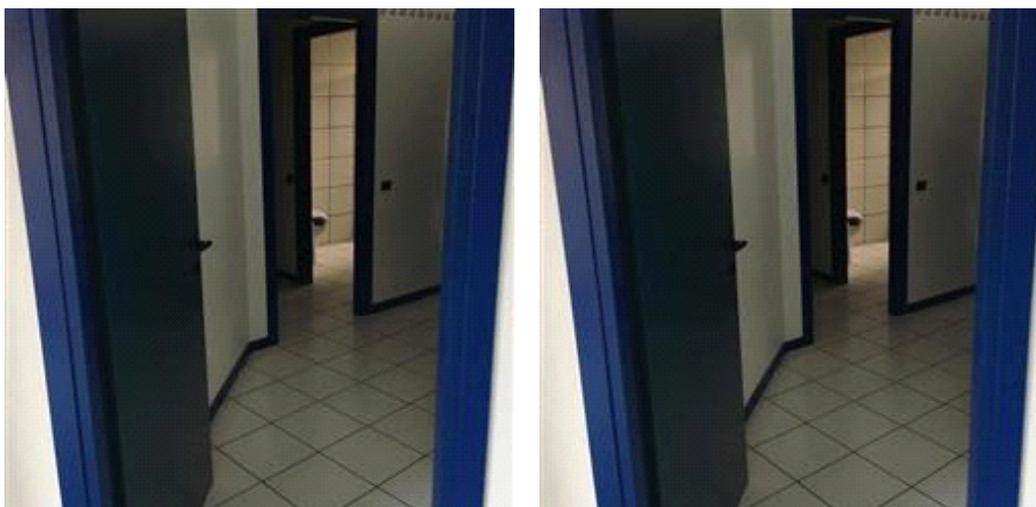
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5637 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 612,00 Euro, indirizzo catastale: VIA E. TOMASETTO, piano: TERRA, intestato a GAUDIOSO VINCENZO, derivante da NUOVO IMPIANTO CATASTALE
Coerenze: Da NORD in senso orario: Nordportico in proprietà esclusiva e proprietà comune, altra unità immobiliare diversa ditta, piazzale proprietà comune piano interrato, scala di accesso al piano primo atrio di ingresso in proprietà comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



vetrine e portico esclusivo



interno negozio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AEREOPORTO INTERNAZIONALE DI MALPENSA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non sono presenti attrazioni .



VOLO DA GOOGLE MAPS



PROSPETTO PRINCIPALE



PORTICO IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA E VETRINE



INTERNO NEGOZIO



INTERNO NEGOZIO

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- polizia
- scuola elementare



scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media superiore		
supermercato	eccellente	
vigili del fuoco	pessimo	

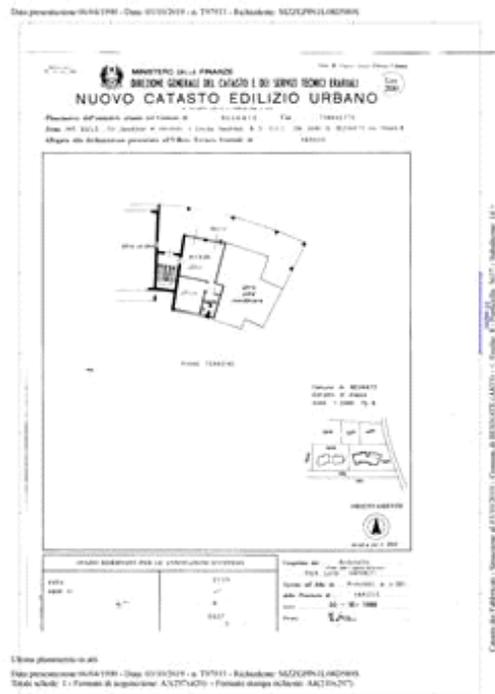
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 km	eccellente	
autobus distante 1 KM	buono	
autostrada distante 2 Km	eccellente	
ferrovia		
filobus		
superstrada		
metropolitana		
tangenziale		
tram		

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

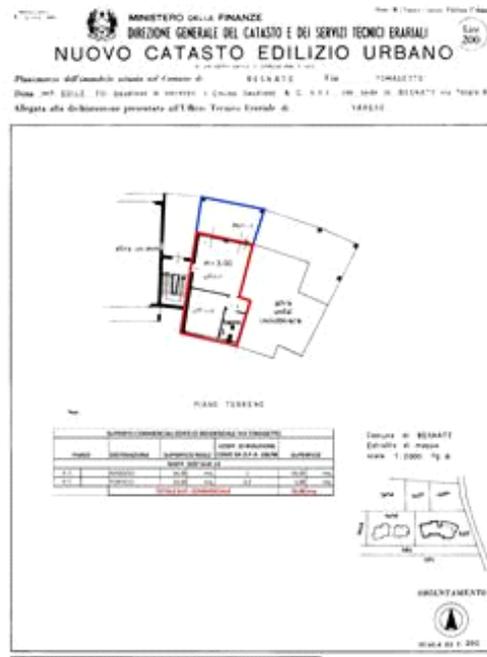


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Negozio	54,00	x	100 %	=	54,00
portico in proprietà esclusiva	19,60	x	30 %	=	5,88
Totale:	73,60				59,88

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **102.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della unità immobiliare in oggetto è stato considerato il mercato immobiliare della zona, oltre alla comparazione dei valori con i listini prezzi messi a disposizione dalla CCIAA di Varese e le quotazioni risultanti dall'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di milano 2, ufficio tecnico di besnate, agenzie: Tecnocasa Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	negozio	59,88	0,00	102.000,00	102.000,00
				102.000,00 €	102.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 9.950,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.550,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.500,00**

data 22/07/2020

il tecnico incaricato
GIUSEPPE CARLO ALBERTO MAZZITELLI