



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

263/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Danilo Montonati

CF: MNTDNL57E23I819K

con studio in VERGATE (VA) VIA DI VITTORIO N. 60

telefono: 00390331946728

fax: 0331949469

email: danilo.montonati@archiworldpec.it

PEC: danilo.montonati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
263/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MORNAGO via Stazione 128, frazione Crugnola per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone industriale ad uso magazzino con alloggio per il custode.

Il capannone si trova lungo la Strada provinciale n. 17 (via Stazione) nella frazione di Crugnola.

Il capannone è composto da:

a piano terra: deposito, wc, ripostiglio e ufficio-sala riunioni

a piano primo: archivi, bagno e alloggio del custode (attualmente occupato dal signor [REDACTED])

L'alloggio è composto da: soggiorno - angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno.

I due piani sono collegati con una scala interna.

All'immobile compete area di proprietà .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,15 - 3,70 - 7,20 m..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3637 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 7080
Coerenze: da nord mappale 3595, 3593,1727, strada provinciale (via Stazione), mappale 1726 e 2825
trattasi dell'area di pertinenza già identificata nella scheda al mappale 3637 sub. 3
- foglio 1 particella 3637 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/8, rendita 10.872,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord mappale 3595, 3593,1727, strada provinciale (via Stazione), mappale 1726 e 2825
- foglio 1 particella 3637 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord affaccio sul mappale 3637 sub. 3 per tutti e quattro i lati
- foglio 1 particella 3637 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, indirizzo catastale: via stazione, piano: T-1
trattasi di bene comune non censibile, scala interna, comune ai sub. 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 950.397,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 855.357,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 684.285,84
Data della valutazione:	06/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 31/01/2022 a GALLARATE ai nn. 000550 seri 3 T codice id. TM622T000550000LC (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 60000,00 + IVA.

Il contratto di locazione è riferito all'immobile identificato con il mappale 3637 sub. 3 (capannone); l'importo di € 60000,00 + IVA è da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di € 15000,00 +IVA con scadenza 01/01 - 01/04 - 01/07 - 01/10; la locazione è ad uso esclusivo industriale. Il contratto d'affitto in mio possesso è stato stipulato prima della data di stipula.

L'appartamento, identificato con il mappale 3637 sub. 2, è occupato dal signor [REDACTED] (legale rappresentante della [REDACTED] senza alcun contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/01/2013 a firma di Dr. Andrea Tosi ai nn. 26871/16105 di repertorio, registrata il 16/01/2013 a Gallarate ai nn. 352 serie 1T, iscritta il 17/01/2013 a Milano 2 ai nn. 5482/722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700000,00.

Importo capitale: 350000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4226 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Milano 2 ai nn. 107155/75457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2010), con atto stipulato il 10/12/2010 a firma di Dr. Mario Lainati ai nn. 105393/43715 di repertorio, trascritto il 20/12/2010 a Milano 2 ai nn. 92165.

Il 12 novembre 2012 al n. 108217/45857 di rep. Dr. Mario Lainati, veniva stipulato atto di vincolo di pertinenzialità dell'alloggio, identificato con il mappale 3637 sub. 2, al fabbricato con destinazione produttiva - artigianale - industriale, identificato con il mappale 3637 sub. 3. L'atto di vincolo è stato trascritto a Milano 2 il 16/11/2012 ai n. 113212/76351. In data 12/12/2017 al n. 39164/23523 di rep. dr. Andrea Tosi, trascritto a Milano 2 il 19/12/2017 ai n. 154234/99396 veniva stipulato atto per trasferimento di sede sociale da Gallarate a Mornago

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/45 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 12/04/1974 fino al 31/03/1980), trascritto il 18/01/1977 a Milano 2 ai nn. 3136/2641.

Per denuncia di successione di ██████████ deceduta il 12 aprile 1974. Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità. La restante quota di proprietà è anteriore al 1974.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/45 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 12/04/1974 fino al 31/03/1980), trascritto il 18/01/1977 a Milano 2 ai nn. 3136/2641.

Per denuncia di successione di ██████████ deceduta il 12 aprile 1974. Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità. La restante quota di proprietà è anteriore al 1974.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/45 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 12/04/1974 fino al 31/03/1980), trascritto il 18/01/1977 a Milano 2 ai nn. 3136/2641.

Per denuncia di successione di ██████████ deceduta il 12 aprile 1974. Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità. La restante quota di proprietà è anteriore al 1974.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/45 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/1980 fino al 11/11/1991), trascritto il 15/11/1980 a Milano 2 ai nn.

62477/49966.

Denuncia di successione con testamento di [REDACTED] deceduta io 31 marzo 1980. Testamento del 29 aprile 1980 al n. 26784/2688 di rep. Dr. Walter Eugenio Gentile, registrato ad Arona il 19 maggio 1980 al n. 468 vol 148 e trascritto a Milano 2 il 26 maggio 1980 ai n. 30761/25037. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 32/45 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 11/11/1991 fino al 18/07/2005), con atto stipulato il 11/11/1991 a firma di dr.ssa Marsala Lupo ai nn. 68898 di repertorio, registrato il 14/11/1991 a Gallarate ai nn. 284, trascritto il 18/11/1991 a Milano 2 ai nn. 86819/63286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/45 usufrutto accrescitivo, in forza di atto di donazione (dal 11/11/1991 fino al 18/07/2005), con atto stipulato il 11/11/1991 a firma di dr.ssa Marsala Lupo ai nn. 68898 di repertorio, registrato il 14/11/1991 a Gallarate ai nn. 284.
Usufrutto con il marito [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/45 usufrutto accrescitivo, in forza di atto di donazione (dal 11/11/1991 fino al 18/07/2005), con atto stipulato il 11/11/1991 a firma di dr.ssa Marsala Lupo ai nn. 68898 di repertorio, registrato il 14/11/1991 a Gallarate ai nn. 284.
Usufrutto con la moglie [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/45 nuda proprietà e 16/45 piena proprietà, in forza di riunione usufrutto (dal 18/07/2005 fino al 10/12/2010).
Si è riunito l'usufrutto con la nuda proprietà di 16/45 causa la morte di [REDACTED] il 26 marzo 1992 e di [REDACTED] il 18/07/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 1905**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capannone industriale ed opere pertinenziali esterne, presentata il 08/08/2011 con il n. 1905 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla costruzione di capannone industriale da destinare a magazzino edile con annessa abitazione del custode ed opere pertinenziali esterne, presentata il 25/06/2012 con il n. 1986 di protocollo, agibilità del 23/11/2012 con il n. 11678 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 20 ottobre 2022, l'immobile ricade in zona Ambito territoriale T4 sistemi insediativi per l'economia locale e Ambito territoriale T5 del territorio naturale, aree boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: AMBITI T4 Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali, artigianali e commerciali. Il PdR, per gli ambiti territoriale T4 stabilisce i seguenti indici e parametri: - Diritto Edificatorio: DE = 0,50 mq/mq - Indice edificabilità fondiaria: IF = 0,70 mq/mq - Superficie coperta: SCOP = max 50% - Altezza del fronte: AF = 12,50 m - Superficie permeabile: SF = min 10% E' ammesso l'ampliamento straordinario (applicabile una sola volta) degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di Superficie Lorda SL, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice If, al fine di

conseguire adeguamenti tecnologici finalizzati a conseguire l'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative. E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di Superficie Lorda SL, pur nel rispetto dei parametri di distanza. Limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione del PdR, in alternativa a quanto disposto dal precedente comma 2, al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di Superficie Lorda SL finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice If, con il beneficio della riduzione del 30%. Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale. A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere reso efficace mediante apposito atto unilaterale registrato e trascritto. Sono sempre consentiti gli incrementi di Superficie Lorda SL non comportanti incrementi di Superficie coperta SCOP (formazione di nuovi interpiani all'interno di edifici esistenti senza modifica di sagoma e di sedime), anche nei casi di superamento dell'indice If, ferma restando la verifica di ogni altro indice e parametro stabilito dal PdR per l'ambito territoriale. Al fine di compensare gli effetti indotti in termini di carico urbanistico (dotazione di aree per servizi), l'applicazione dei disposti di cui al presente comma è soggetta alla corresponsione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e aliquota relativa allo smaltimento rifiuti specificamente determinati dal Comune secondo le procedure di legge. AMBITI T5 Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L'Ambito Territoriale T5 si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali edifici correlati all'uso agricolo del territorio. Nelle aree boscate, così come risultanti secondo il vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF), è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo Art. 85 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'ambito territoriale T5 classificati aree agricole secondo i disposti del precedente Art. 83.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'appartamento identificato con il mappale 3637 sub. 2 non sono stati realizzati i tavolati divisorii (tra soggiorno, ripostiglio e angolo cottura) per la formazione di un unico locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria presso il Comune di Mornago

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- diritti segreteria: €53,00
- rilievo, stesura e presentazione di CILA in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'appartamento identificato con il mappale 3637 sub. 2 non sono stati realizzati i tavolati divisorii (tra soggiorno, ripostiglio e angolo cottura) per la formazione di un unico locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Varese presso il Comune di Mornago

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €50,00
- rilievo, stesura e presentazione di variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MORNAGO VIA STAZIONE 128, FRAZIONE CRUGNOLA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MORNAGO via Stazione 128, frazione Crugnola per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone industriale ad uso magazzino con alloggio per il custode.

Il capannone si trova lungo la Strada provinciale n. 17 (via Stazione) nella frazione di Crugnola.

Il capannone è composto da:

a piano terra: deposito, wc, ripostiglio e ufficio-sala riunioni

a piano primo: archivi, bagno e alloggio del custode (attualmente occupato dal signor [REDACTED])

L'alloggio è composto da: soggiorno - angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno.

I due piani sono collegati con una scala interna.

All'immobile compete area di proprietà .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,15 - 3,70 - 7,20 m..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3637 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 7080
Coerenze: da nord mappale 3595, 3593,1727, strada provinciale (via Stazione), mappale 1726 e 2825
trattasi dell'area di pertinenza già identificata nella scheda al mappale 3637 sub. 3
- foglio 1 particella 3637 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/8, rendita 10.872,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord mappale 3595, 3593,1727, strada provinciale (via Stazione), mappale 1726 e 2825
- foglio 1 particella 3637 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord affaccio sul mappale 3637 sub. 3 per tutti e quattro i lati
- foglio 1 particella 3637 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, indirizzo catastale: via stazione, piano: T-1
trattasi di bene comune non censibile, scala interna, comune ai sub. 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20 Aeroporto Malpensa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 5	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km. 1,00	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La classe energetica C si riferisce al capannone al sub. 3. Mentre per il sub. 2, la classe energetica è B, indice di prestazione 47,69 Kwh/mq/anno, numero certificato 12106 -000007/13 rilasciato il 21/01/2013. Entrambi gli attestati di prestazione energetica, in mio possesso, sono scaduti il 21 gennaio 2023.

Trattasi di capannone industriale adibito a magazzino, archivi e alloggio custode, posto a piano terra e primo.

La porzione di capannone con destinazione industriale è adibita, a piano terra, a deposito, ufficio - sala riunioni, ripostiglio e, a piano primo, ad archivi e bagno; la porzione destinata ad alloggio del custode è a piano primo ed è composta da soggiorno - angolo cottura, bagno, disimpengo e due camere.

I due piani sono collegati con una scala interna.

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato prefabbricato come pure la copertura ed il solaio. I tamponamenti delle quattro facciate sono in blocchi di cemento a vista.

Il capannone a piano terra ha le seguenti finiture:

- nei locali adibiti a deposito, ufficio - sala riunioni, ripostiglio: pareti in blocchi di cemento a vista, pavimento industriale, serramenti in alluminio;

- nei servizi igienici: pavimentazione e rivestimenti in gres, pareti intonacate al civile;
- scala di collegamento tra i due piani in marmo con pareti intonacate al civile.

Il capannone a piano primo ha le seguenti finiture:

- nei locali adibiti a abitazione, bagni ed archivi: pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti in gres, rivestimenti (nei bagni e nella cucina) in gres e serramenti in alluminio.

Impianti a piano terra: elettrico ed idrico.

Impianti a piano primo: elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, impianto idrico, condizionatori in alcuni locali ad uso archivi.

Il capannone è dotato di impianto d'allarme.

L'area esterna, di pertinenza all'unità immobiliare di cui al sub. 3, è parte asfaltata, parte sterrata, parte a prato e parte piantumata.

Lungo il lato con affaccio sulla SP 17 è stato realizzato un parcheggio di pertinenza al capannone.

L'area è recintata (lungo la strada SP 17 e i lati nord-est e norde-ovest) con muretto in cls e rete metallica; ha due accessi carrai con cancelli elettrici, in ferro, ed un cancello pedonale, elettrico, dotato di citofono.

Lungo il lato interno tra la zona boscata e la zona industriale è stata realizzata una recinzione precaria.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:



[20,61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12106 - 000008/13 registrata in data 21/01/2013

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore immobile industriale

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Camera di Commercio di Varese

Domanda: valore unità abitative

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato reale dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche, della zona in cui si trova e della rispondenza dello stesso sul mercato immobiliare si è ritenuto congruo applicare i seguenti valori:

€/mq. 800,00 per la parte sita a piano terra (deposito, ripostiglio, ufficio - sala riunioni e bagni);

€/mq. 1'500,00 per la parte sita a piano primo adibita ad archivi e bagno;

€/mq. 1'800,00 per l'appartamento a piano primo;
€/mq. 5,00 per l'area boscata di circa mq. 3500,00.

Ne risulta un valore di mercato pari a:

- deposito			
al mappale 3637 sub. 3 (piano terra)	mq.	710,00 x €/mq.	900,00 = € 639'000,00
- archivi e bagno			
al mappale 3637 sub. 3 (piano primo)	mq.	90,00 x €/mq.	1'500,00 = € 135'000,00
- appartamento			
al mappale 3637 sub. 2 (piano primo)	mq.	90,00 x €/mq.	1'800,00 = € 162'000,00
- area boscata			
al mappale 3637	mq.	3500,00 x €/mq.	5,00 = € 17'500,00

TOTALE € 953'500,00

Si fa presente che il valore del deposito - archivi (mappale 3637 sub., 3) di € 774'000,00 è comprensivo del valore dell'area esterna di pertinenza di circa mq. 3580,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **953.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 953.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 953.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della presenza di servizi, delle condizioni di possesso, di eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, di eventuali pesi esistenti e si tiene conto del fatto che gli oneri tributari saranno calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali, che non esistono garanzie per eventuali vizi occulti. Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Mornago

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 industriale	0,00	0,00	953.500,00	953.500,00
				953.500,00 €	953.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.103,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 950.397,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 95.039,70**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 855.357,30**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€. 171.071,46**

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: **€. 684.285,84**

data 06/12/2023

il tecnico incaricato
Danilo Montonati