



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCURSUALI

17/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

GIVG S.r.l. di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

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

telefono: 00390331780468

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 17/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Opificio con area pertinenziale e piscina** a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **2.049,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO A.

Trattasi di CORPO a parte di complesso artigianale e uffici / residenziale risalente agli anni '70, sito in Marnate (VA) ed allocato lungo la via Sele. In corrispondenza del civico 301, un cancello carraio si apre su una strada di scorrimento interna (di cui a parte del sub. 501) che consente l'accesso al complesso oggetto di stima ed ad altri comparti di altra proprietà. In corrispondenza del civico 341, un cancelletto pedonale consente l'accesso alla palazzina uffici / residenziale.

Ai fini della presente relazione di stima, sono stati individuati vari corpi a formare il complesso in questione, corpi che hanno in comune il sub. 510 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-2-504-508 CORTILE): il sub. 510 – come detto - consente inoltre l'accesso ad altri comparti di proprietà.

Il CORPO A risulta in aderenza e centralmente ad altre due porzioni di fabbricato e trova allocazione arretrata rispetto la strada, si sviluppa su un piano, ad eccezione della porzione verso via Sele che si sviluppa su due livelli:

- il piano terra, con accesso diretto tramite portoni e porte laterali dal cortile posteriore esterno, è costituito da due open spaces ad uso opificio, da cui si accede alla zona magazzino (che vede in essere un soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio) ed ad un'ulteriore zona deposito e wc/spogliatoi/uffici e locali tecnici posti lateralmente in aderenza alla porzione produttiva; un vano scala esterno alla zona uffici conduce al vano interrato della centrale termica; è in essere un soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio;
- una breve doppia rampa conduce al piano rialzato destinato ad uffici e servizi igienici che hanno accesso anche da via Sele;
- un vano scala / ingresso comune collegato alla zona uffici e con accesso diretto esterno da via Sele collega ai due appartamenti CORPO B e CORPO C;
- una costruzione autonoma nell'area di pertinenza costituisce il CORPO D (piccolo chalet / abitazione autorizzato come uffici).

Il lotto si completa con un'area di pertinenza al su descritto sub. 510 in parte asfaltata ed in parte a prato ove trova allocazione una piscina (autorizzata come vasca antincendio) ed un locale contatori ENEL.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 13.824,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 341, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 505), cortile comune con altre unità (sub. 510), cortile di altra proprietà (map. 1616), altra unità immobiliare (sub. 509), area verde comune con altre unità (sub. 510), cortile altra proprietà (map. 1599)

B appartamento a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **151,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO B.

L'accesso può avvenire dal capannone (ed in particolare dalla zona uffici) e/o da vano scala ad uso esclusivo con CORPO C che ha accesso da via Sele.

Il corpo B è costituito da un appartamento in duplex che alloca soggiorno, cucina, bagno e relativo disimpegno a piano terra; una scala di collegamento conduce al piano primo ed al disimpegno a due camere, un bagno ed un ripostiglio non autorizzato urbanisticamente. Completano il piano primo due balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: - piano terra: vano scala comune (sub. 511), altra unità immobiliare (sub. 508), area di corte comune (sub. 510), area di corte comune (sub. 510); - piano primo: vano scala comune (sub. 511), altra unità immobiliare (sub. 508), vista su area di corte comune (sub. 510), vista su area di corte comune (sub. 510)

C appartamento a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **89,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO C.

L'accesso può avvenire dal capannone (ed in particolare dalla zona uffici) e/o da vano scala ad uso esclusivo con CORPO B che ha accesso da via Sele.

Il CORPO C è costituito da un appartamento a piano primo che alloca soggiorno/cottura ed un disimpegno a due camere e un bagno, completa il piano un balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: area di corte comune (sub. 510), altra unità immobiliare (sub. 508), vano scala comune (sub. 511), area di corte comune (sub. 510);

D fabbricato accessorio per uffici tipo "chalet" a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **82,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO D.

L'accesso avviene da area di pertinenza comune di cui al sub. 510.

Il CORPO D è costituito da un fabbricato tipo "chalet" autorizzato come "palazzina uffici" attualmente arredato ed utilizzato come "residenza" senza il titolo abilitante per il cambio d'uso. Al piano terra un unico locale è attualmente utilizzato come palestra, nello stesso locale è stata

compartimentata una piccola "sauna". Il piano primo alloca due locali attualmente arredati come soggiorno e cucina, oltre un disimpegno, un bagno e scala per accesso a piano secondo. Completa il piano un balcone coperto con scala esterna. Al piano secondo mansardato sono allocati due locali attualmente i locali sono arredati come camere da letto ed un ripostiglio, completa il piano un balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano: T-1-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: per 3 lati prospiciente giardino comune (sub. 510) ed un lato prospiciente cortile di manovra automezzi e camminamento comune (sub. 510)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.373,24 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:	€. 876.425,78
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 876.425,78
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 876.425,78
Data di conclusione della relazione:	30/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato in data 05/06/2026 alla presenza del custode e della proprietà. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio in data 05/06/2026 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte da ispezioni ventennali eseguite dalla Scrivente presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate "Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2".

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MARNATE identificata al Sez. NI Fg. 2 map. 574 Ente urbano della superficie di ha 1.35.90, stipulato il 16/02/2016 a firma di Notaio Fabiana Tuccillo ai nn. 11640/5365 di repertorio, trascritto il 22/02/2016 a Milano 2 ai nn. 17449/11144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati, foglio NI/2, map. 574 subb. 1-2-501-502- 504. Catasto Terreni, foglio 2, map. 574.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI E' PREMESSO CHE = LA SOCIETA' "SP.IN DI TUZZI VANDA E C. SAS" E' PROPRIETARIA DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI IN MARNATE ALLA VIA SELE N. 301, RIPORTATE AL CATASTO FABBRICATI - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 1, VIA SELE N. 301, PIANO T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 6, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 154, RENDITA CATASTALE EURO 371,85 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 2, VIA SELE N. 301, PIANO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 87, RENDITA CATASTALE EURO 247,90 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 501, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-S1, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 24.519,00 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 502, VIA SELE N. 301, PIANO T, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 5.997,00 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 504, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-2, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 76, RENDITA CATASTALE EURO 278,89; = CHE LE OPERE RELATIVE ALLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO, SONO STATE REALIZZATE IN VIRTU' DI: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI IN DATA N. 151/72 IN DATA 11 DICEMBRE 1972 E N. 59/73 IN DATA 20 AGOSTO 1973 (AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' IN DATA 24 GIUGNO 1976), CONCESSIONI EDILIZIE N. 20/86 IN DATA 11 LUGLIO 1986, VARIANTE N. 99/89 IN DATA 25 MARZO 1993, N. 189/95 IN DATA 5 GIUGNO 1996 E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 27/07 IN DATA 13 NOVEMBRE 2007; = CHE IL COMUNE DI MARNATE, PER IL RILASCIO DELL'AGIBILITA', HA RICHIESTO L'ATTO DI ASSERVIMENTO DELL'AREA COPERTA E SCOPERTA SULLA QUALE INSISTONO LE COSTRUZIONI ALLE COSTRUZIONI STESSE, TUTTO CIO' PREMESSO, LA SOCIETA' SP.IN DI TUZZI VANDA E C. SAS HA DICHIARATO DI ASSERVIRE COSI' COME ASSERVITO, OBBLIGANDOSI IN TAL SENSO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MARNATE (CODICE FISCALE 00263510125), L'AREA SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, ENTE URBANO, HA 1.35.90 ALLE COSTRUZIONI ESISTENTI RIPORTATE AL CATASTO FABBRICATI - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 1, VIA SELE N. 301, PIANO T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 6, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 154, RENDITA CATASTALE EURO 371,85 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 2, VIA SELE N. 301, PIANO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 87, RENDITA CATASTALE EURO 247,90 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 501, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-S1, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 24.519,00 - SEZIONE NI, FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 502, VIA SELE N. 301, PIANO T, CATEGORIA D/1, RENDITA CATASTALE EURO 5.997,00 - SEZIONE NI FOGLIO 2, PARTICELLA 574, SUBALTERNO 504, VIA SELE N. 301, PIANO T-1-2, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 4,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 76, RENDITA CATASTALE EURO 278,89. ".

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 **legale** attiva, stipulata il 26/08/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA ai nn. 4453/11722 di repertorio, iscritta il 29/08/2022 a Milano 2 ai nn. 125422/25365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 638.225,78.

Importo capitale: € 319.112,89.

La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati, foglio 12, mappale 574, subalterno 508 (CORPO A).

Nel quadro "D" della nota si legge: "GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11776202200000054000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04052022 NUMERO DI RUOLO: 250019, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122013 NUMERO DI RUOLO: 250752, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11112014 NUMERO DI RUOLO: 250796, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20112014 NUMERO DI RUOLO: 250644, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21072015 NUMERO DI RUOLO: 250764, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28082015 NUMERO DI RUOLO: 250510, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26062017 NUMERO DI RUOLO: 550052, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10112017 NUMERO DI RUOLO: 250643, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14112018 NUMERO DI RUOLO: 250020, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 41720140002454465000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 879000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08112014".

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 01/09/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA ai nn. 4468/11722 di repertorio, iscritta il 01/09/2022 a Milano 2 ai nn. 125941/25456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: € 106.265,64.

Importo capitale: € 53.132,82.

La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati, foglio 12, mappale 574, subalterno 508.

Nel quadro "D" della nota si legge: "GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11776202200000226000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 07052022 NUMERO DI RUOLO: 250333, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26042018 NUMERO DI RUOLO: 250386, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TML , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15052019".

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/06/2022 a firma di AREA S.R.L. S.U. ai nn. 354621 di repertorio, iscritta il 07/10/2022 a Milano 2 ai nn. 140458/28672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: € 156.074,44.

Importo capitale: € 78.037,22.

La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati, foglio 12, mappale 574, subalterni 1-2 - 504 - 508 (CORPI A, B, C, D).

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI PRECISA CHE SI RIPROPONE L'ISCRIZIONE RIFERITA A QUELLA ISCRITTA IN DATA 16/09/2022 AI NN.129267/26195 IN QUANTO IL CODICE FISCALE DEL S OGGETTO CONTRO OVVERO LA SOCIETA' " SP.IN DI TUZZI VANDA SOCIETA' SEMP LICE" RISULTAVA ESSERE ERRATO NELLA NUMERAZIONE, OSSIA 00273339126 ANZ ICHE' 00273330126.IPOTECA RICHIESTA AI SENSI DELL'ART 77 DEL D.P.R. 602/73. RELATIVAMENT E AL QUADRO B SI PRECISA CHE L'IPOTECA GRAVA SU TUTTI GLI IMMOBILI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, CON TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI, ADIACENZE, DIPENDENZE, PERTINENZE , AGGIUNTE E MIGLIORIE, DIRITTI, RAGIONI ED AZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE CON I PROPORZIONALI DIRITTI ALLE PARTI E SPAZI COMUNI, NONCHE' , CON I VINCOLI, ONERI, OBBLIGHI E DIRITTI DI PASSAGGIO.SI PRECISA CH E I SOCI DELLA SOCIETA' SP.IN DI TUZZI VANDA S.S. SONO: TUZZI VANDA, NATA A MILANO IL 27 FEBBRAIO 1941, MAZZA BARBARA, NATA A BUSTO ARSIZIO IL 22 NOVEMBRE 1963 E MAZZA GIORGIO, NATO A BUSTO ARSIZIO IL 12 DICEM BRE 1965."

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/10/2005 a firma di Notaio FARIOLI SUSANNA ai nn. 7449/3695 di repertorio, iscritta il 13/03/2026 a Milano 2 ai nn. 34240/7357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati, foglio NI/2, mappali 574 - 820. Catasto Terreni, foglio 2, mappali 574 - 820 - 957.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SI REISCRIVE PER ERRATA COMUNICAZIONE DI CANCELLAZIONE IL TITOLO TROVA SI GIA' PUBBLICATO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 03-11-2005 REGISTRO PARTICOLARE 43502 E REGISTRO GENERALE 162557 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO FARIOLI SUSANNA DI BUSTO ARSIZIO (VA) DEL 26-10-2005 REPERTORIO 7449/3695.FUSIONE DI BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA IN UBI BANCA SPA , ATTO NOTAIO G.B. CALINI DEL 02/02/2017 REP. 103241 RACC. 35832., G.U. N.35 PARTE SECONDA DEL 23 MARZO 2021 CON ATTO NOTAIO CARLO MARCHETTI, IN DATA 19

FEBBRAIO 2021 AL N. 16046/8617 DI REPERTORIO, LA SOCIETA' UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. CODICE FISCALE 03053920165 E LA SOCIETA' UBI SISTEMI E SERVIZI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI CODICE FISCALE 06417190011, HANNO CEDUTO ALLA SOCIETA' BPER BANCA S.P.A. RISPETTIVAMENTE, LA PIENA PROPRIETA' DEL RAMO D'AZIENDA BANCARIA DEFINITO COME RAMO D'AZIENDA UBI E RAMO D'AZIENDA UBISS.SI FA PRESENTE CHE IL CREDITO NON E' PRE SCRITTO. SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART.15 E SEGUENTI DEL D. P. R. N. 601 DEL 29/09/1973."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 08/04/2026 a firma di Tribunale di BUSTO ARSIZIO ai nn. 61/2026 di repertorio, trascritta il 21/05/2026 a Milano 2 ai nn. 71996/50281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati, foglio 12, mappale 574, subalterni 1-2-504 - 508 (CORPI A, B, C, D) ed altra unità (lotto 2).

Il programma non consente di meglio precisare che trattasi di "Liquidazione Controllata". Nel quadro "D" della nota si legge: "IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA TRASCRIVENDA SENTENZA IN DATA 08/ 04/2026 HA DICHIARATO L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI SP. IN DI TUZZI VANDA S.S. (P.IVA 00273330126) CON SEDE LEGALE IN MARNATE (VA), VIA SELE N. 301, VANDA TUZZI (C.F. TZZVND41B67F205G) RESIDENTE I N MARNATE (VA), VIA SELE N. 341, MAZZA BARBARA (C.F. MZZBBR63S62B300E) RESIDENTE IN MARNATE (VA), VIA SELE N. 341 E MAZZA GIORGIO (C.F. MZZGRG65T12B300F) RESIDENTE IN MARNATE (VA), VIA SELE N. 341."

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**

Ulteriori avvertenze:

Parti comuni ai CORPI A - B - C - D, del lotto 1, sono ricomprese nel Bene Comune non Censibile (BCNC) al sub. 510, individuato nell'elaborato planimetrico protocollo n VA0132848 del 02/11/2017 Il sub. 510 comprendente: l'area esterna pertinenziale ai fabbricati (in parte a verde ed in parte a cortile, area di manovra automezzi e camminamenti), i cancelli d'ingresso pedonale e carroia, porzione di strada privata d'accesso (che consente l'accesso ad altre proprietà confinanti), vasca di raccolta acque.

Parti comuni al CORPO B e CORPO C, del lotto 1, sono ricomprese nel Bene Comune non Censibile (BCNC) al sub. 511, individuato nell'elaborato planimetrico protocollo n VA0132848 del 02/11/2017 Il sub. 511 comprendente: ingresso a piano terra della palazzina uffici/residenze ed il vano scala, della stessa palazzina, che unisce piano terra a piano primo.

La centrale termica ed il locale contatori del sub. 508 sono ad uso comune ai CORPI A - B - C - D (il CORPO D non è servito da riscaldamento).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 29/09/2017 per Notaio Tucillo Fabiana Rep. 13057/6369 e da visure eseguite dalla Scrivente presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate "Ufficio Provinciale di VARESE - Territorio - Servizio Catastali" ed ispezioni ventennali eseguite dalla Scrivente presso la banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate "Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2".

Si precisa che la modifica del foglio catastale dal n. 2 sez. NI al n. 12 è avvenuta a seguito di variazione eseguita direttamente dall'Ufficio del Catasto in data 24/04/2020 per "RIORDINO FONDIARIO (n. 4/2020)".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società Semplice (dal 29/09/2017), con atto stipulato il 29/09/2017 a firma di Notaio FABIANA TUCCILLO ai nn. 13057/6369 di repertorio, trascritto il 04/10/2017 a Milano 2 ai nn. 118229/75831.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, foglio 2, mappale 574, subalterni 1 -2 - 504 - 506. Catasto Terreni, foglio 2, mappale 820.

Nel quadro "D" della nota si legge: "1 - VANDA TUZZI, NATA A MILANO IL 27 FEBBRAIO 1941, DOMICILIATA A MARNATE IN VIA SELE N. 341, CODICE FISCALE TZZ VND 41B67 F205G, 2 - GIORGIO MAZZA, NATO A BUSTO ARSIZIO IL 12 DICEMBRE 1965, DOMICILIATO A MARNATE IN VIA SELE N. 341, CODICE FISCALE MZZ GRG 65T12 B300F, 3 - BARBARA MAZZA, NATA A BUSTO ARSIZIO IL 22 NOVEMBRE 1963, DOMICILIATA A MARNATE IN VIA SELE N. 341, CODICE FISCALE MZZ BBR 63S62 B300E. SONO GLI UNICI SOCI DELLA SOCIETA' "SP.IN DI TUZZI VANDA E C. SAS", CON SEDE IN MARNATE. GLI STESSI AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 115-120 LEGGE 28 DICEMBRE 2015 N. 208 (LEGGE DI STABILITA') COME PROROGATA DALL'ART. 1 COMMA 565 DELLA LEGGE 11 DICEMBRE 2016 N. 232 HANNO CONVENUTO DI TRASFORMARE LA SOCIETA' DALLA ATTUALE FORMA IN QUELLA DI SOCIETA' SEMPLICE CHE ASSUMERA' LA RAGIONE SOCIALE SP.IN DI TUZZI VANDA SOCIETA' SEMPLICE".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di modifiche patti sociali e mutamento ragione sociale da "SP. IN DI MAZZA GIANNI & C S.A.S." a "SP.IN.DI MAZZA SERGIO E C. S.A.S." (dal 30/12/1985 fino al 07/07/2005), con atto stipulato il 30/12/1985 a firma di Notaio BIAGIO FAVUZZA ai nn. 392070 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di mutamento della ragione sociale da "SP.IN DI MAZZA SERGIO E C. - S.A.S." a "SP.IN DI TUZZI VANDA E C. SAS" (dal 07/07/2005 fino al 29/09/2017), con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di Notaio FARIOLI SUSANNA ai nn. 7211 di repertorio, trascritto il 19/07/2005 a Milano 2 ai nn. 109371/56148.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, foglio 2, mappali 574 - 820. Catasto terreni, foglio 2, mappali 574 - 820 - 957.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Informazioni estratte da accesso agli atti edilizi esperito da Scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Marnate in data 09/07/2026 a seguito di richiesta protocollata in data 12/06/2026.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA **N. P.E. 151/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone industriale prefabbricato per lavorazione spazzole, uffici in prefabbricato tipo villetta (chalet), casa custode e garages, rilasciata il 11/12/1972.

Pratica edilizia in parte annullata su richiesta dei proponenti e sostituita da P.E. 59/1973.

NULLA OSTA (in sostituzione parziale della P.E. 151/72) **N. P.E. 59/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato industriale per la costruzione di spazzole industriali e lavorazioni annesse e palazzina uffici, rilasciata il 20/08/1973

LICENZA EDILIZIA **N. P.E. 67/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento dei servizi del fabbricato adibito all'esecuzione di spazzole industriali, rilasciata il 05/07/1974, agibilità del 24/06/1976

LICENZA EDILIZIA **N. P.E. 107/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una vasca ed una serra, rilasciata il 23/09/1976.

Realizzata la vasca ma non la serra

CONCESSIONE EDILIZIA **N. P.E. 20/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di capannone esistente e costruzione di una palazzina ad uso uffici ed abitazione, rilasciata il 11/07/1986 con il n. 1187 di protocollo.

Seguono Concessioni Edilizie in Variante rilasciate in data 30/12/1986 ed in data 06/10/1988

CONCESSIONE EDILIZIA **N. P.E. 99/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento capannoni esistenti.

Nel fascicolo comunale non è presente Concessione Edilizia originaria ma solo la Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 25/03/1993 prot. n. 2275/4345 con gli elaborati ad essa allegati.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. P.E. 163/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento recinzione, rilasciata il 09/04/1992 con il n. 2983/3211 di protocollo.

Trattasi di opere non realizzate

CONCESSIONE EDILIZIA **N. P.E. 189/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di capannone industriale, rilasciata il 05/06/1996 con il n. 5329/6429 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA **N. P.E. 27/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tamponamento perimetrale e realizzazione soppalco in difformità dalla C.E. 189/95, rilasciata il 10/10/2007 con il n. 10354/15338 di protocollo

COMUNICAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (CEL) **N. P.E. 172/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovi bagni, presentata il 18/12/2014 con il n. 17911 cat. 6 classe 3 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. P.E. 117/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione muratura per divisione di unità immobiliare e nuovo portone di accesso, rilasciata il 24/11/2015 con il n. 14133/15080 di protocollo, agibilità del 07/04/2016.

Il certificato di agibilità rimanda alla P.E. 99/1989 e P.E. 117/2015 ed riguarda solo l'unità al sub. 505.

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (CILA) **N. P.E. 61/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione divisoria in lastre prefabbricate e muratura in cls tra la proprietà SP:IN di Tuzzi Vanda & C. sas e quella Bienati Impianti srl, presentata il 06/06/2016 con il n. 7982 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. P.E. 50/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e di facciata capannone, rilasciata il 16/06/2017 con il n. 7807/8524/6.3.77 di protocollo

SEGANALZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) N. P.E. 66/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di nuova cabina Enel, presentata il 01/06/2017 con il n. 7638 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. 88/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di divisione di unità immobiliare capannone, rilasciata il 08/08/2017 con il n. 10212/11090/6.3.104 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) N. P.E. 93/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di porzione immobiliare autonoma, presentata il 18/07/2017 con il n. 10048 di protocollo.

Segue CILA in Variante presentata in data 06/03/2018 prot. n. 3418

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) N. P.E. 45/2018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovo ingresso carraio e spazio di manovra auto interna alla proprietà in via Sele n. 341, presentata il 23/03/2018 con il n. 6033 di protocollo.

Trattasi di opere non realizzate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 11 del 30/04/2019 pubblicata sul BURL in data 07/07/2021,. Il titolo è riferito solamente al intero terreno al map. 574 (compresa porzione di questo lotto 1).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marnate in data 10/06/2026 al Prot.7859 Reg. n. 11/26 si legge: "...omissis... CERTIFICA

1) che il terreno sito in Marnate, distinto nelle mappe del Catasto Terreni con il n. 574 fg.12, Marnate, è classificato nel P.G.T. approvato come sopra in zona "Tessuto attività produttiva", avente le seguenti prescrizioni:

Destinazioni ammesse:

D) funzioni produttive e manifatturiere:

D1 - artigianato produttivo, industriale e commercio all'ingrosso;

D2 - depositi e magazzini

Complementari o compatibili:

- deposito, esposizione, spaccio fino a un massimo complessivo di Slp. pari al 30% della Slp. riservata alla destinazione principale;

- residenza per il proprietario e/o il custode: mc. 380,00 per ogni azienda insediata.

Indici e parametri di edificazione:

a) $U_f \max = 1,0 \text{ mq/mq}$

b) $I_c = 70\%$

c) $H \max = m 12,00$ sono consentite altezze maggiori unicamente per attrezzature tecnologiche giustificate dalle lavorazioni

d) Indice di permeabilità $I_p = 15\%$... omissis...Sul mappale n. 574 sono presenti edifici già edificati....omissis...".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde completamente a quanto indicato nella trascrizione della sentenza di liquidazione controllata, in quanto nella trascrizione non sono citati i Beni Comuni Non Censibili (BCNC) ai subb. 510 e 511.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (CORPO A) Nel capannone: soppalco realizzato nel locale magazzino, scala metallica realizzata all'interno del locale deposito quale accesso al solaio di copertura dei locali tecnici e servizi; minime differenze nelle dimensioni dei vani e nella altezze interne; differenze dimensionale delle aperture, tutte le porte e finestre su lato confinante con altra proprietà risultano murate. Tettoia realizzata in prossimità della vasca/piscina in assenza di titolo abilitante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili di ripristino dello stato autorizzato, quali: demolizione soppalco e scala nel capannone, demolizione della tettoia in prossimità della piscina. Pratica edilizia di sanatoria per diversa forometria interna

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

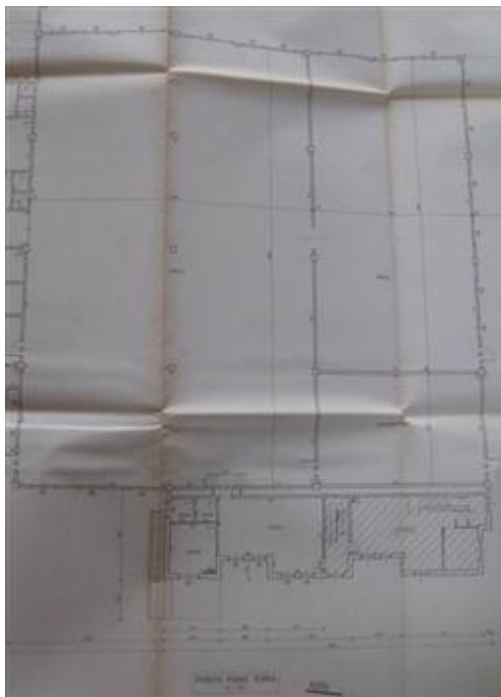
Costi di regolarizzazione:

- opere edili dello stato autorizzato: €.20.000,00
- Pratica edilizia di sanatoria, compresi onorario professionista, diritti comunali e sanzione: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A.

Le ultime pratiche edilizie che definiscono lo stato autorizzato per l'opificio sono: P.E. 189-95, P.E. 27/2007, P.E. 117/2015 e P.E. 66-17. Non esiste una rappresentazione grafica unica del piano terreno dell'opificio, le pratiche edilizie sono numerose e riguardano sempre porzioni del fabbricato inoltre, l'unità al sub. 508, è la porzione residua nata a seguito di alienazioni parziali di fabbricato. L'attuale piscina è stata autorizzata come "vasca" con P.E. 107/76, nella stessa pratica edilizia era compresa una serra non realizzata. Da detta pratica edilizia non è chiaro se l'attuale utilizzo ai fini balneari fosse o meno previsto.



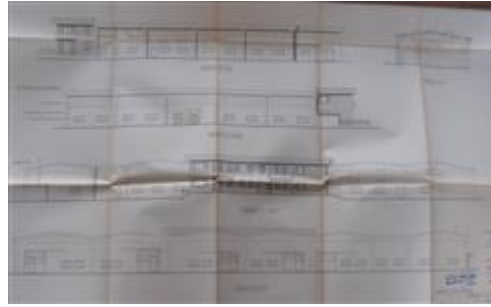
Estratto P.E. 189-95 - Porzione piano terra



Estratto P.E. 27-07 - Porzione piano terra



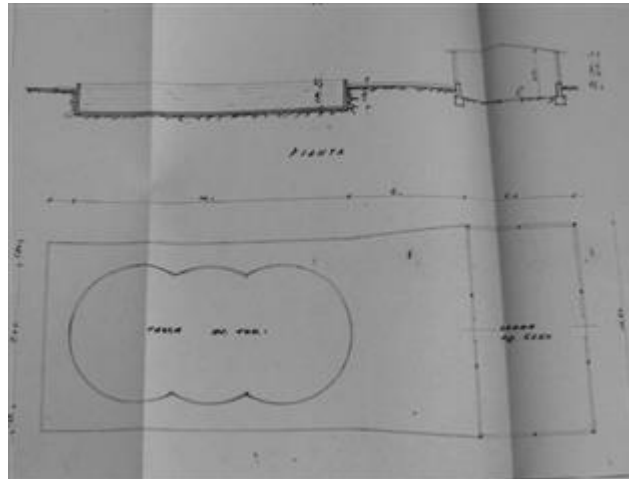
Estratto P.E. 117-15 - Porzione piano terra



Estratto P.E. 189-95 - Prospetti e sezioni



Estratto P.E. 189-17 - Planimetria generale

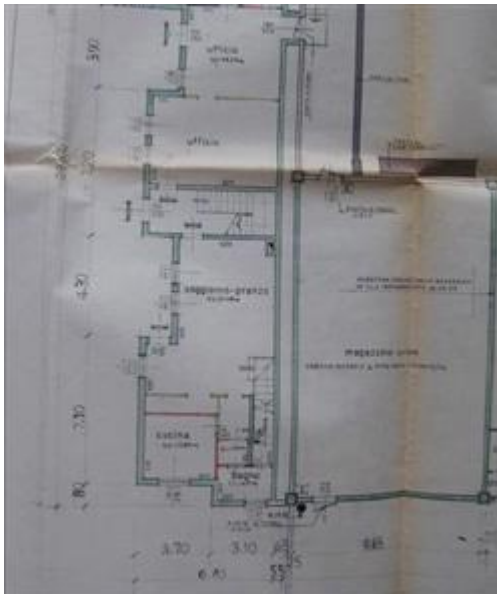


Estratto P.E. 107-76 - Pianta e sezione vasca

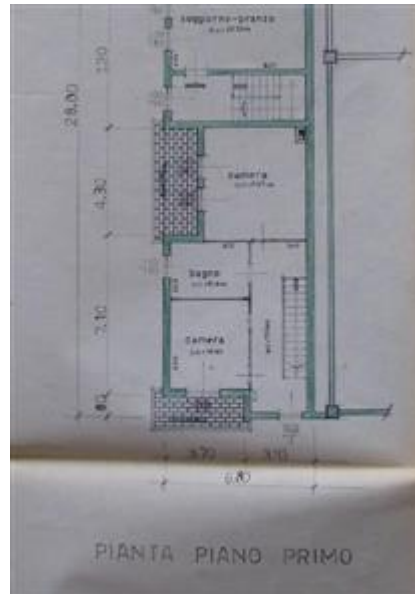
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B.

Le pratiche edilizie che definiscono stato autorizzato sono la P.E. 20-86 VAR II e la P.E. 189-95



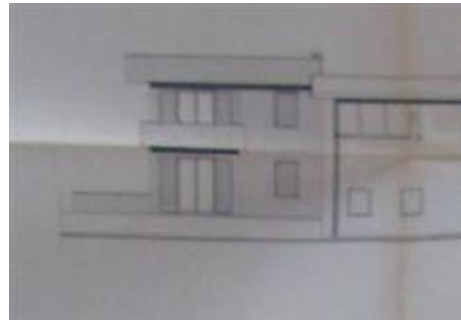
Estratto P.E. 20-86 var. II - Piano terra



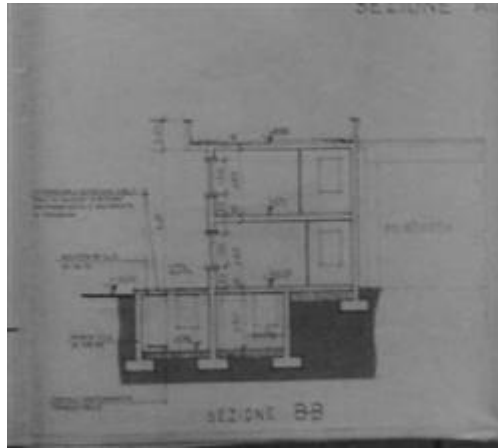
Estratto P.E. 20-86 var. II - Piano primo



Estratto P.E. 189-95 - Fronte ovest



Estratto P.E. 189-95 - Fronte sud



Estratto P.E. 20-86 var. II - Sezione

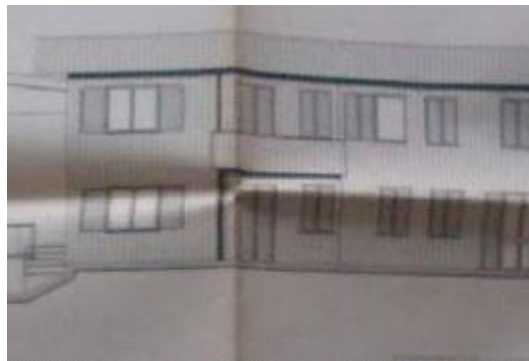
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO C.

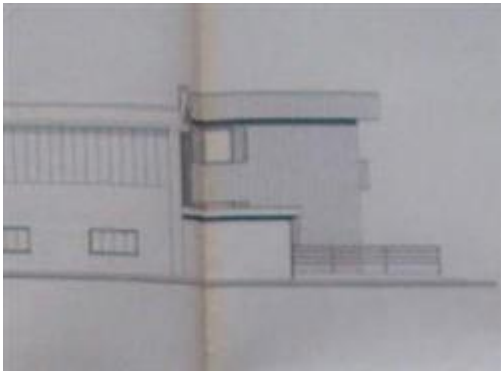
Le pratiche edilizie che definiscono lo stato autorizzato sono la P.E. 20-86 VAR II e la P.E. 189-95



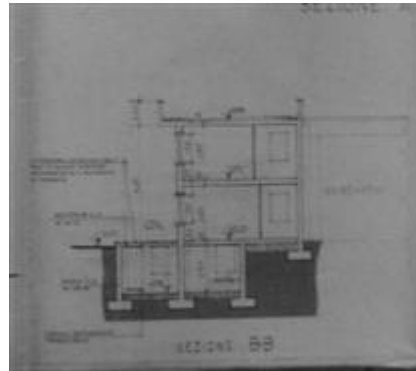
Estratto P.E. 20-86 var. II - Piano primo



Estratto P.E. 189-95 - Fronte ovest



Estratto P.E. 189-95 - Fronte nord



Estratto P.E. 20-86 var. II - Sezione

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (CORPO D) nel piano terra è realizzata una sauna compartimentata da tavolati, all'attualità lo spazio è arredato ed utilizzato come palestra. La distribuzione interna al piano primo e secondo è differente dall'autorizzata. Il piano primo è più ampio nella zona d'ingresso. Al piano primo e secondo i vani sono arredati e serviti da impianti per uso abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili di ripristino dello stato autorizzato, quali: demolizione sauna al piano terra, rimozione angolo cottura al piano primo, arretramento ingresso e demolizione parziale parete perimetrale al piano primo.

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

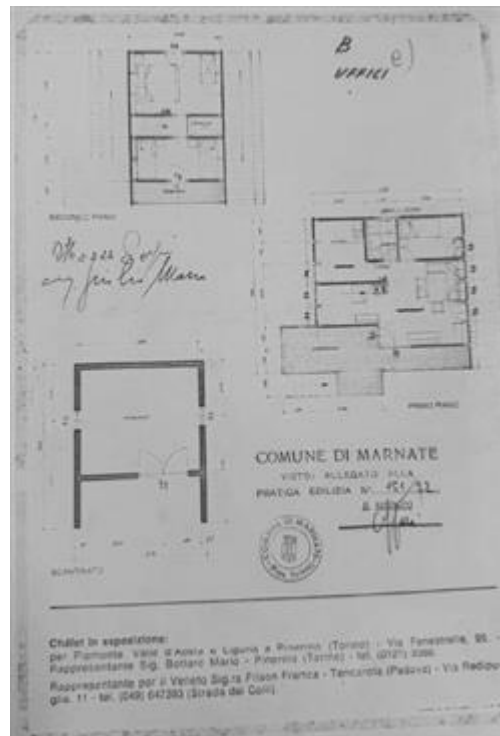
Costi di regolarizzazione:

- opere edili di ripristino dello stato autorizzato: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a CORPO D.

Le pratiche edilizie che definiscono lo stato autorizzato sono la P.E. 151/1972 e la P.E. 59/1973. Lo chalet era autorizzato come uffici, la documentazione progettuale è carente in quanto si parlava di prefabbricato in legno rimandando dimensioni e finitura ad un depliant. Lo chalet prefabbricato è disegnato arredato per abitazione e non per uffici; a piano terra era previsto un garage; le destinazioni a piano primo sono state cancellate le destinazioni cucina e soggiorno.



Estratto P.E. 151/1972

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (CORPO A) nel capannone differenze nelle aperture, vasca/piscina non censita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale per il censimento della piscina in mappa catastale, registrazione di 3 nuove scheda planimetriche catastali (una per l'opificio con uffici, una per la centrale termica e ripostiglio al piano interrato, una per la vasca/piscina) alla conclusione di quanto previsto al paragrafo conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- registrazione di tipo mappale, registrazione 3 schede planimetriche catastali, compreso rilievo e istruzione partica DOCFA, onorario professionista, diritti ed IVA: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 508)



Estratto elaborato planimetrico catastale (prot. VA01322848 del 02/11/2017)



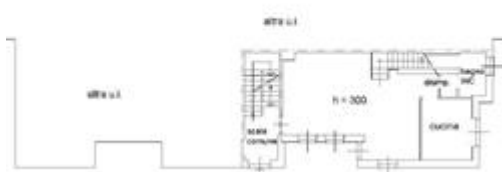
Estratto mappa catastale

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B.

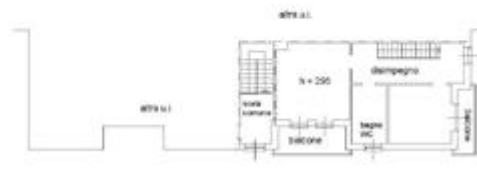
Al piano primo è stato ricavato un armadio a muro nella muratura e nel cavedio tra l'abitazione ed il capannone. Trattasi di difformità trascurabile e non determinante per la rendita catastale.

PIANTA PIANO TERRA



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 1)

PIANTA PIANO PRIMO



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 1)

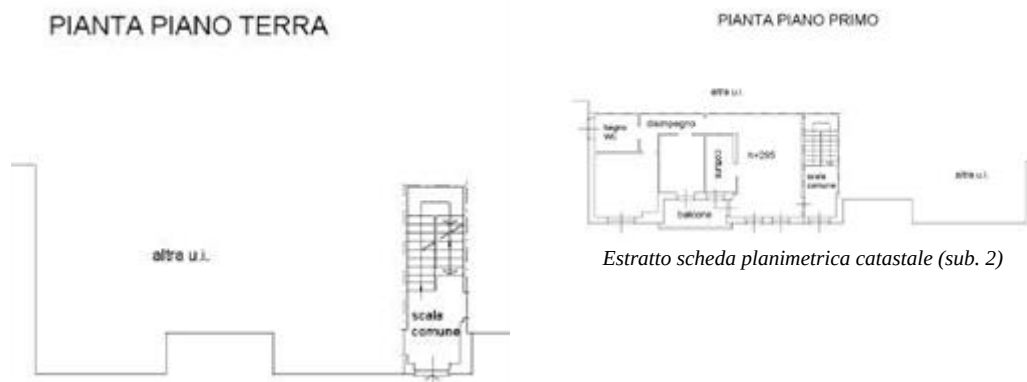


Elaborato planimetrico catastale (BCNC sub. 510)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO C.

Alcune porzioni di muro che perimetrano l'angolo cottura sono basse ed altre a tutta altezza, nella scheda planimetrica non viene evidenziata la differenza ma trattasi di difformità trascurabile e non determinante per la rendita catastale.



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 2)

Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 2)



Elaborato planimetrico catastale (BCNC sub. 510 e sub. 511)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (CORPO D) il fabbricato è censito come abitazione ma era autorizzato come palazzina uffici e garage a piano terra. Minime differenze nelle dimensioni dei vani. Differenze nelle altezze interne in particolare a piano secondo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione due nuove schede planimetriche catastali (una per uffici ed una per garage) con contestuale variazione delle categorie catastali

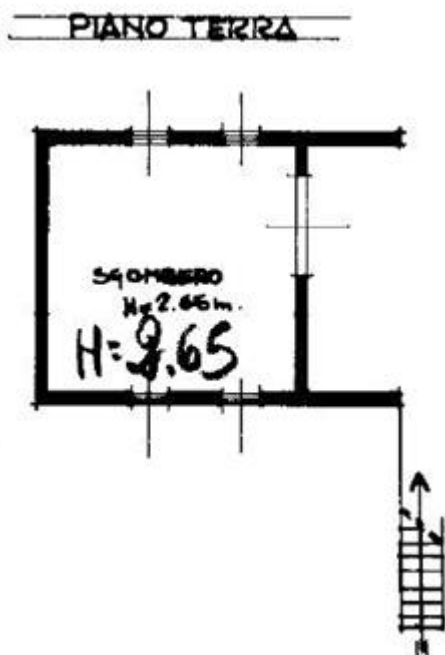
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

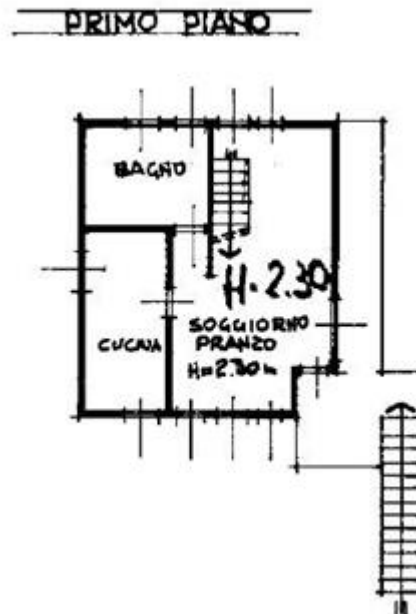
- registrazione 2 schede planimetriche catastali, compreso rilievo e istruzione partica DOCFA, onorario professionista, diritti ed IVA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

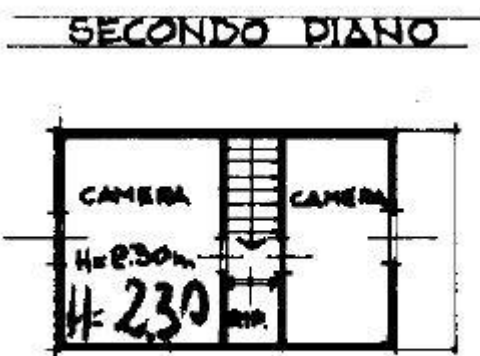
Questa situazione è riferita solamente a CORPO D



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 504)



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 504)



Estratto scheda planimetrica catastale (sub. 504)



Estratto elaborato planimetrico catastale (BCNC sub. 510)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (CORPI A - B -C -D) durante l'accesso agli atti non è stata riscontrata richiesta e/o rilascio della certificazione di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) a seguito di quanto previsto al paragrafo conformità edilizia ed in seguito al reperimento e verifica delle certificazioni impiantistiche

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario del professionista, diritti, certificazioni necessarie: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a CORPI A - B - C - D

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a TUTTI I CORPI

BENI IN MARNATE VIA SELE 301 - 341

OPIFICIO CON AREA PERTINENZIALE E PISCINA

DI CUI AL PUNTO A

Opificio con area pertinenziale e piscina a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **2.049,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO A.

Trattasi di CORPO a parte di complesso artigianale e uffici / residenziale risalente agli anni '70, sito in Marnate (VA) ed allocato lungo la via Sele. In corrispondenza del civico 301, un cancello carraio si apre su una strada di scorrimento interna (di cui a parte del sub. 501) che consente l'accesso al complesso oggetto di stima ed ad altri comparti di altra proprietà. In corrispondenza del civico 341, un cancelletto pedonale consente l'accesso alla palazzina uffici / residenziale.

Ai fini della presente relazione di stima, sono stati individuati vari corpi a formare il complesso in questione, corpi che hanno in comune il sub. 510 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-2-504-508 CORTILE): il sub. 510 – come detto - consente inoltre l'accesso ad altri comparti di proprietà.

Il CORPO A risulta in aderenza e centralmente ad altre due porzioni di fabbricato e trova allocazione arretrata rispetto la strada, si sviluppa su un piano, ad eccezione della porzione verso via Sele che si sviluppa su due livelli:

- il piano terra, con accesso diretto tramite portoni e porte laterali dal cortile posteriore esterno, è costituito da due open spaces ad uso opificio, da cui si accede alla zona magazzino (che vede in essere un soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio) ed ad un'ulteriore zona deposito e wc/spogliatoi/uffici e locali tecnici posti lateralmente in aderenza alla porzione produttiva; un vano scala esterno alla zona uffici conduce al vano interrato della centrale termica; è in essere un soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio;
- una breve doppia rampa conduce al piano rialzato destinato ad uffici e servizi igienici che hanno accesso anche da via Sele;
- un vano scala / ingresso comune collegato alla zona uffici e con accesso diretto esterno da via Sele collega ai due appartamenti CORPO B e CORPO C;
- una costruzione autonoma nell'area di pertinenza costituisce il CORPO D (piccolo chalet / abitazione autorizzato come uffici).

Il lotto si completa con un'area di pertinenza al su descritto sub. 510 in parte asfaltata ed in parte a prato ove trova allocazione una piscina (autorizzata come vasca antincendio) ed un locale contatori ENEL.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 13.824,94 Euro,

indirizzo catastale: VIA SELE n. 341, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 505), cortile comune con altre unità (sub. 510), cortile di altra proprietà (map. 1616), altra unità immobiliare (sub. 509), area verde comune con altre unità (sub. 510), cortile altra proprietà (map. 1599)



Vista aerea Lotto 1



Fronte est



Fronte est



Fronte ovest



Area pertinenziale



Vasca/piscina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Il capannone ed i servizi sono sprovvisti d'impianto di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento degli uffici è centralizzato e condiviso con gli appartamenti al CORPO B ed al CORPO C. La centrale termica è allocata al piano interrato del CORPO A. Il locale contatori elettrici dei CORPI A -

B - C - D si trovano allocati in un fabbricato accessorio preposto del CORPO A.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), sotto citato, è riferito ad un'unità censita alla sezione NI, foglio 2, particella 574, indicata nello stesso APE. come Intero Edificio in via Sele 341. Non è chiaro a quale CORPO della presente perizia si riferisca, probabilmente alla palazzina uffici/residenze. La Scrivente lo cita nel CORPO A in quanto la centarle termica è censita al sub. 508. **Prima della vendita sarà necessario appurare la validità dell'APE e verificare con il tecnico redattore a quali unità (sub.) effettivamente già esistenti, alla data di rilascio, si riferisce.**

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia e canaline/tubazioni a vista conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto dell'opificio, locali tecnici e servizi. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagno conformità: non rilevabile. Trattasi d'impianto della porzione uffici. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a centrale termica conformità: non rilevabile. Trattasi d'impianto della porzione uffici. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: sottotraccia, caldaia centralizzata i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. Trattasi d'impianto degli uffici in comune con altri CORPI del Lotto 1. Il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi d'impianto della porzione uffici. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in spogliatoi e servizi igienici conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto dell'opificio. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente, anta fissa, anta singola a vasistas realizzati in ferro e vetro, alluminio e vetro. Trattasi di serramenti dell'opificio, locali tecnici e servizi al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia o singola anta a battente realizzati in pvc (colore bianco). Trattasi di finitura della porzione uffici al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato. Trattasi di finitura della porzione uffici e del blocco servizi e locali tecnici nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls prefabbricati, sagomati motivo decorativo (colore rosso/rosa). Trattasi di finitura della porzione uffici al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramica (finitura simile al cotto). Trattasi di finitura della porzione uffici

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato.

nella media 

Trattasi di finitura della porzione uffici

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in pvc (colore bianco). Trattasi di finitura della porzione uffici

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle ceramiche. Trattasi di finitura della porzione uffici

nella media 

infissi esterni: lucernario realizzati in plexiglass. Trattasi di serramenti dell'opificio

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi di finitura dell'opificio, locali tecnici e servizi. Comprende ampie porzioni ammalorate ed alcune in fase di distacco

mediocre 

rivestimento interno: posto in servizi igienici e spogliatoi realizzato in piastrelle ceramiche. Trattasi di finitura dei servizi

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi di finitura dei locali tecnici e servizi. Presenti porzioni ammalorate.

al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola scorrevole realizzato in ferro e vetro. Trattasi di portoni d'ingresso all'opificio

al di sotto della media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi di finitura della porzione uffici

nella media 

strutture verticali: costruite in blocchetti in cls (in parte tinteggiati). Trattasi di murature e tramezzi dell'opificio, locali tecnici e servizi

nella media 

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi di finitura locali tecnici e servizi. Presenza di porzioni ammalorate ed in fase di distacco.

nella media 

travi: costruite in prefabbricate in c.a. Trattasi di struttura dell'opificio

nella media 

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a. prefabbricato. Trattasi di strutture dell'opificio

nella media 

copertura: elementi in c.a. prefabbricato. Trattasi di struttura dell'opificio

nella media 



Opificio



Opificio (PT)



Deposito (PT)



Magazzino (PT)



Spogliatoio (PT)



Ufficio (PT)

CLASSE ENERGETICA:



[275.91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1209800012122 registrata in data 01/08/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio (PT)	1.456,82	x	100 %	=	1.456,82
Magazzino (PT)	150,06	x	70 %	=	105,04
Deposito (PT)	105,60	x	70 %	=	73,92
Locali tecnici (PT)	94,03	x	50 %	=	47,02
Spogliatoi e servizi (PT)	85,89	x	110 %	=	94,48
Uffici	87,30	x	130 %	=	113,49
Ripostiglio (PT)	14,35	x	50 %	=	7,18
Locale contatori (PT)	2,59	x	50 %	=	1,30
Scala locali interrati	5,08	x	10 %	=	0,51
Locale caldaia e ripostiglio (PS1)	38,59	x	25 %	=	9,65
Area esterna pertinenziale ai CORPI A - B - C - D	7.006,83	x	2 %	=	140,14

Totale:	9.047,14	2.049,53
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. - Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "immobili industriali / artigianale" categoria "usato" nel Comune di Marnate. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "capannoni" in stato conservativo "normale" della zona periferica, località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

BORSINO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 228,00

Valore massimo: 471,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "capannoni tipici" della zona semiperiferica, località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 349,50 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 383,17 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 400,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 349,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.049,53 x 383,17 = **785.318,41**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-15.706,37
Coefficiente costruttivo	7.853,18
Coefficiente tecnologico	-39.265,92
Coefficiente funzionale	7.853,18
Coefficiente urbanistico / giuridico	-78.531,84
Coefficiente architettonico	7.853,18
Coefficiente manutenzione	-78.531,84

Coefficiente dotazione di vasca/piscina

23.559,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 620.401,54****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 620.401,54**

BENI IN MARNATE VIA SELE 301 - 341

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **151,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO B.

L'accesso può avvenire dal capannone (ed in particolare dalla zona uffici) e/o da vano scala ad uso esclusivo con CORPO C che ha accesso da via Sele.

Il corpo B è costituito da un appartamento in duplex che alloca soggiorno, cucina, bagno e relativo disimpegno a piano terra; una scala di collegamento conduce al piano primo ed al disimpegno a due camere, un bagno ed un ripostiglio non autorizzato urbanisticamente. Completano il piano primo due balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: - piano terra: vano scala comune (sub. 511), altra unità immobiliare (sub. 508), area di corte comune (sub. 510), area di corte comune (sub. 510); - piano primo: vano scala comune (sub. 511), altra unità immobiliare (sub. 508), vista su area di corte comune (sub. 510), vista su area di corte comune (sub. 510)



Fronte ovest



Fronte ovest



Fronte ovest



Ingresso e scala comuni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio
campo da calcio

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23,7 km
autobus distante 0,5 km
autostrada distante 5,2 km
ferrovia distante 5,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con accesso da sub. 511 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.1-2. VANO SCALA), a cui si accede da via Sele oppure dagli uffici facenti parte del corpo A, il corpo B è costituito da un appartamento in duplex che alloca soggiorno, cucina, bagno e relativo disimpegno a piano terra; una scala di collegamento conduce al piano primo ed al disimpegno a due camere, un bagno ed un ripostiglio non autorizzato urbanisticamente.

Il piano terra ha superficie di mq 75,25 circa ed altezza interna di mt 3,00 circa – il piano primo ha superficie di mq 71,32 circa e altezza interna di mt 2,95 circa e si completa con due balconi di mq 12,97 circa.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e condiviso con gli uffici del CORPO A e l'appartamento al CORPO C. La centrale termica è allocata al piano interrato del CORPO A. Il locale contatori elettrici dei CORPI A - B - C - D si trovano allocati in un fabbricato accessorio preposto del CORPO A.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia o singola anta a battente realizzati in pvc (colore bianco)



infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls prefabbricati, sagomati motivo decorativo (colore rosso/rosa)



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (finitura simile al cotto). Presenza di elementi rotti da sostituire



plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. Trattasi di porta semplice, manca chiusura di sicurezza.



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in pvc (colore bianco)



scale: tra PT e P1 con rivestimento in legno



pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle kinker. Trattasi di pavimentazione dei balconi



rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle ceramiche



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1

idrico: sottotraccia con alimentazione in angolo cottura e bagni conformità: non rilevabile. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1

gas: sottotraccia con alimentazione a angolo cottura conformità: non rilevabile. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1

termico: sottotraccia, caldaia centralizzata i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto in comune con altri CORPI del Lotto 1

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Soggiorno (PT)



Cucina (PT)



Disimpegno e scala (P1)



Prima camera (P1)



Seconda camera (P1)



Bagno (P1)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (PT)	75,25	x	100 %	=	75,25
Abitazione (P1)	71,32	x	100 %	=	71,32

Balconi	12,97	x	25 %	=	3,24
Ingresso comune con CORPO C (PT) - superficie conteggiata per 1/2	4,24	x	15 %	=	0,64
Scala comune con CORPO C (PT) - superficie conteggiata per 1/2	3,65	x	15 %	=	0,55
Pianerottolo comune con CORPO C (P1) - superficie conteggiata per 1/2	4,18	x	15 %	=	0,63
Totale:	171,61				151,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. - Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "residenziale /abitabili" in buono stato nel Comune di Marnate. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.100,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI-OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili " in stato conservativo "normale" nella zona "periferica", località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.200,00 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

BORSINO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.260,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di fascia media " nella zona "semiperiferica", località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 1.120,00 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

IMMOBILIARE.IT (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 1.767,00

Valore massimo: 1.767,00

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "residenziale" nel Comune di Marnate. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 40% pari a 1.060,20 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 1.915,00

Valore massimo: 1.915,00

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "residenziale" nel Comune di Marnate. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 40% pari a 1.149,00 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.125,84 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 1.100,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 1.200,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.120,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.060,20;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 1.149,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,62 x 1.125,84 = **170.699,86**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-3.414,00
Coefficiente costruttivo	-1.707,00
Coefficiente tecnologico	-3.414,00
Coefficiente funzionale	-3.414,00
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	-3.414,00
Coefficiente manutenzione	-5.121,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.215,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.215,88**

BENI IN MARNATE VIA SELE 301 - 341

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **89,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO C.

L'accesso può avvenire dal capannone (ed in particolare dalla zona uffici) e/o da vano scala ad uso esclusivo con CORPO B che ha accesso da via Sele.

Il CORPO C è costituito da un appartamento a piano primo che alloca soggiorno/cottura ed un disimpegno a due camere e un bagno, completa il piano un balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: area di corte comune (sub. 510), altra unità immobiliare (sub. 508), vano scala comune (sub. 511), area di corte comune (sub. 510);



Fronte ovest



Fronte ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio
campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23,7 km
autobus distante 0,5 km
autostrada distante 5,2 km
ferrovia distante 5,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con accesso da sub. 511 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.1-2. VANO SCALA), a cui si accede da via Sele oppure dagli uffici facenti parte del corpo A, il corpo C è costituito da un appartamento a piano primo che alloca soggiorno, cottura ed un disimpegno a due camere e un bagno. Il piano primo ha superficie di mq 85,98 circa e altezza interna di mt 3,00 circa e si completa con un balcone di mq 7,35 circa.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e condiviso con gli uffici del CORPO A e l'appartamento al CORPO B. La centrale termica è allocata al piano interrato del CORPO A. Il locale contatori elettrici dei CORPI A - B - C - D si trovano allocati in un fabbricato accessorio preposto del CORPO A.

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in angolo cottura e bagno conformità: non rilevabile. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a angolo cottura conformità: non rilevabile. Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : sottotraccia, caldaia centralizzata i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto in comune con altri CORPI del Lotto 1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica (finitura simile al cotto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia o singola anta a battente realizzati in pvc (colore bianco)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco al civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato. Trattasi di porta semplice, manca chiusura di sicurezza.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle kinker. Trattasi di pavimentazione dei balconi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle ceramiche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi di cls prefabbricati, sagomati motivo decorativo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

(colore rosso/rosa)

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in pvc
(colore bianco)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile
tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Soggiorno (P1)



Angolo cottura (P1)



Prima camera (P1)



Seconda camera (P1)



Bagno (P1)



Balcone (P1)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (P1)	85,98	x	100 %	=	85,98
Balcone (P1)	7,35	x	25 %	=	1,84
Ingresso comune con CORPO B (PT) - superficie conteggiata per 1/2	4,24	x	15 %	=	0,64
Scala comune con CORPO B (PT) - superficie conteggiata per 1/2	3,65	x	15 %	=	0,55
Pianerottolo comune con CORPO B (P1) - superficie conteggiata per 1/2	4,18	x	15 %	=	0,63
Totale:	105,40				89,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. - Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "residenziale /abitabili" in buono stato nel Comune di Marnate. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.100,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI-OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili " in stato conservativo "normale" nella zona "periferica", località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.200,00 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

BORSINO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.260,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di fascia media " nella zona "semiperiferica", località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 1.120,00 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

IMMOBILIARE.IT (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 1.767,00

Valore massimo: 1.767,00

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "residenziale" nel Comune di Marnate. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 40% pari a 1.060,20 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 1.915,00

Valore massimo: 1.915,00

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "residenziale" nel Comune di Marnate. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 40% pari a 1.149,00 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.125,84 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 1.100,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 1.200,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.120,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.060,20;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 1.149,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,63 x 1.125,84 = **100.909,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-2.018,18
Coefficiente costruttivo	-1.009,09
Coefficiente tecnologico	-2.018,18
Coefficiente funzionale	-2.018,18
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	-2.018,18
Coefficiente manutenzione	-3.027,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.799,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.799,96**

BENI IN MARNATE VIA SELE 301 - 341

FABBRICATO ACCESSORIO PER UFFICI TIPO "CHALET"

DI CUI AL PUNTO D

fabbricato accessorio per uffici tipo "chalet" a MARNATE via Sele 301 - 341, della superficie commerciale di **82,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare la consistenza di cui sopra, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" nella valutazione del CORPO D.

L'accesso avviene da area di pertinenza comune di cui al sub. 510.

Il CORPO D è costituito da un fabbricato tipo "chalet" autorizzato come "palazzina uffici" attualmente arredato ed utilizzato come "residenza" senza il titolo abilitante per il cambio d'uso. Al piano terra un unico locale è attualmente utilizzato come palestra, nello stesso locale è stata compartimentata una piccola "sauna". Il piano primo alloca due locali attualmente arredati come soggiorno e cucina, oltre un disimpegno, un bagno e scala per accesso a piano secondo. Completa il piano un balcone coperto con scala esterna. Al piano secondo mansardato sono allocati due locali attualmente i locali sono arredati come camere da letto ed un ripostiglio, completa il piano un balcone.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 574 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA SELE n. 301, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: per 3 lati prospiciente giardino comune (sub. 510) ed un lato prospiciente cortile di manovra automezzi e camminamento comune (sub. 510)



Fronti nord ed ovest



Fronte sud



Fronti sud ed est



Fronti nord ed ovest



Scala e balcone (P1)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio
campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23,7 km
autobus distante 0,5 km
autostrada distante 5,2 km
ferrovia distante 5,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con accesso da sub. 510 (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.1-2-504-508), a cui si accede da via Sele, il CORPO D è costituito da un fabbricato tipo "chalet" autorizzato come "palazzina uffici" attualmente arredato ed utilizzato come "residenza" in assenza di titolo abilitante al cambio d'uso.

Al piano terra un unico locale è attualmente utilizzato come palestra, nello stesso locale è stata compartimentata una piccola "sauna", completa il piano un portico. Il piano primo alloca due locali attualmente arredati come soggiorno e cucina, oltre un disimpegno, un bagno e scala per accesso a piano secondo, completa il piano un balcone coperto con scala esterna. Al piano secondo mansardato si trovano due locali attualmente arredati come camere da letto ed un ripostiglio, completa il piano un balcone.

Il piano terra ha superficie lorda di mq 36,08 circa e altezza interna di mt 2,40 circa, il portico ha una superficie lorda di 12,28 mq. Il piano primo ha superficie lorda di mq 40,52 circa e altezza interna di mt 2,20 circa e si completa con un balcone di mq 11,32 circa. Il piano secondo ha superficie lorda di mq 21,61 circa e altezza interna massima 3,37 mt, l'altezza minima interna è pari a 0 mt, si completa con un balcone di mq 2,33 circa.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento e gas. Il locale contatori elettrici dei CORPI A - B - C - D si trovano allocati in un fabbricato accessorio preposto del CORPO A.

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1		
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in angolo cottura e bagni conformità: non rilevabile.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Contatore comune con altri CORPI del Lotto 1		

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco al civile tinteggiato e perline tinteggiate, il rivestimento è realizzato in zoccolatura in beola. Porzioni di intonaco e tinteggiatura sono in fase di distacco, le perline necessitano manutenzione.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in doghe ed assi in legno. Trattasi di pavimentazione dei balconi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : antoni ciechi realizzate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

in legno

scaie: esterna tra PT e P1 con rivestimento in legno. Necessaria manutenzione e verniciatura

scaie: tra P1 e P2 con rivestimento in legno

manto di copertura: realizzato in tegole in cemento (colore testa di moro)

al di sotto della media



nella media



nella media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in perline e montanti in legno. Trattasi di tutte le pareti interne e tramezzi

al di sopra della media



Primo locale ufficio attualmente usato come soggiorno (P1)



Secondo locale ufficio attualmente usato come cucina (P1)



Bagno (P1)



Terzo locale ufficio attualmente usato come camera (P2)



Quarto locale ufficio attualmente usato come camera (P2)



Garage attualmente usato come palestra (PS1)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PT)	36,07	x	50 %	=	18,04

Portico (PT)	12,28	x	35 %	=	4,30
Scala esterna da PT a P1	4,01	x	10 %	=	0,40
Uffici e servizi (P1)	40,52	x	100 %	=	40,52
Balcone (P1)	11,32	x	35 %	=	3,96
Uffici con h > 1,50 m (P1)	12,04	x	100 %	=	12,04
Uffici con h < 1,50 m (P1)	9,57	x	25 %	=	2,39
Balcone (solo porzione h > 1,50 m)	2,33	x	35 %	=	0,82
Totale:	128,14				82,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: TECNOCASA (sito online, agenzia immobiliare)

Descrizione: ufficio

Indirizzo: via Italia a Marnate

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 1.131,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SUBITO.IT (sito online vendite immobiliari)

Descrizione: ufficio

Indirizzo: Marnate

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (sito online, qualificata punta statistica di riferimento)

Valore minimo: 921,00

Valore massimo: 1.260,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "uffici" nella zona "semiperiferica", località Nizzolina, del Comune di Marnate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 921,00 in considerazione delle caratteristiche del bene e del fatto che non esiste differenziazione tra nuovo ed usato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 950,83 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 921,00;
- annuncio TECNOCASA €/mq. 1.131,48;
- annuncio SUBITO.IT €/mq. 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,46 x 950,83 = **78.405,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-1.568,11
Coefficiente costruttivo	-2.352,16
Coefficiente tecnologico	-3.920,27
Coefficiente funzionale	-3.920,27
Coefficiente urbanistico	-2.352,16
Coefficiente architettonico	1.568,11
Coefficiente manutenzione	-2.352,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.508,41**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.508,41**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	Opificio con area pertinenziale e piscina	2.049,53	0,00	620.401,54	620.401,54
B	appartamento	151,62	0,00	150.215,88	150.215,88
C	appartamento	89,63	0,00	88.799,96	88.799,96
D	fabbricato accessorio per uffici tipo "chalet"	82,46	0,00	63.508,41	63.508,41
				922.925,78 €	922.925,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 46.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 876.425,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 876.425,78**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 876.425,78**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 17/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno boscato** a MARNATE via Sele snc per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno in "ambito boscato" parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto" ed in parte destinato all'allargamento sede stradale pubblica. Il terreno è composto da un unico mappale (fg. 12 – mappale 24), ha forma rettangolare stretta ed allungata, risulta completamente ricoperto di vegetazione spontanea (alberi ad alto fusto), è pianeggiante e risulta prospiciente tre assi viari asfaltati: via De Gasperi a nord; via Oglio a sud; via Sele ad ovest sul lato lungo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5951, reddito agrario 24,59 €, reddito dominicale 26,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario, da estratto mappa catastale: Via De Gasperi, particella 25, via Oglio, via Sele

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 05/06/2026 alla presenza del custode e della proprietà. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Busto Arsizio in data 28/07/2026 non risultano in essere contratti per il terreno in oggetto.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 08/04/2026 a firma di Tribunale di BUSTO ARSIZIO ai nn. 61/2026 di repertorio, trascritta il 21/05/2026 a Milano 2 ai nn. 71996/50281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

La formalità è riferita solamente a Catasto terreni, foglio 12, mappale 24 ed altre unità (lotto 1).

Il programma non consente di meglio precisare che trattasi di "Liquidazione Controllata". Nel quadro "D" della nota si legge: "IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA TRASCRIVENDA SENTENZA IN DATA 08/ 04/2026 HA DICHIARATO L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI SP. IN DI TUZZI VANDA S.S. (P.IVA 00273330126) CON SEDE LEGALE IN MARNATE (VA), VIA SELE N. 301, VANDA TUZZI (C.F. TZZVND41B67F205G) RESIDENTE I N MARNATE (VA), VIA SELE N. 341, MAZZA BARBARA (C.F. MZZBBR63S62B300E) RESIDENTE IN MARNATE (VA), VIA SELE N. 341 E MAZZA GIORGIO (C.F. MZZGRG65T12B300F) RESIDENTE IN MARNATE (VA), VIA SELE N. 341.".

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 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita in sottoscrizione autentica (dal 27/08/1998), con atto stipulato il 27/08/1998 a firma di Notaio Antonio Sorgato ai nn. 65931 di repertorio, trascritto il 06/08/1998 a Milano 2 ai nn. 68299/49166.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni, foglio 2, mapp. 24.

Nel quadro "D" della nota si legge: "IL TERRENO SITO IN COMUNE DI MARNATE SEZIONE NIZZOLINA DI FOGLIO 2 (FOGLIO LOGICO 2) AL MAPPALE NUMERO 24, GRAVATO DA SERVITU' DI ELETTRODOTTO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN PROIEZIONE PARI A CIRCA 1/3 DELL'INTERA CONSISTENZA."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita in sottoscrizione autentica (dal 27/08/1998), con atto stipulato il 27/08/1998 a firma di Notaio Antonio Sorgato ai nn. 65931 di repertorio, trascritto il 06/08/1998 a Milano 2 ai nn. 68299/49166.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni, foglio 2, mapp. 24.

Nel quadro "D" della nota si legge: "IL TERRENO SITO IN COMUNE DI MARNATE SEZIONE NIZZOLINA DI FOGLIO 2 (FOGLIO LOGICO 2) AL MAPPALE NUMERO 24, GRAVATO DA SERVITU' DI ELETTRODOTTO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN PROIEZIONE PARI A CIRCA 1/3 DELL'INTERA CONSISTENZA."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 11 del 30/04/2019 pubblicata sul BURL in data 07/07/2021,. Il titolo è riferito solamente al intero terreno al map. 574 (compresa porzione di questo lotto 1).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marnate in data 10/06/2026 al Prot.7859 Reg. n. 11/26 si legge: "...omissis... 2) che il terreno sito in Marnate, distinto nelle mappe del Catasto Terreni con il n. 24 fg. 12, Marnate, è classificato nel Piano di Governo del Territorio approvato come sopra, in zona "ambiti boscati", parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto" e allargamento in parte sede stradale pubblica di Via De Gasperi a nord e Via Oglio a sud.....omissis...".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MARNATE VIA SELE SNC

TERRENO BOSCATO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno boscato a MARNATE via Sele snc per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno in "ambito boscato" parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto" ed in parte destinato all'allargamento sede stradale pubblica. Il terreno è composto da un unico mappale (fg. 12 – mappale 24), ha forma rettangolare stretta ed allungata, risulta completamente ricoperto di vegetazione spontanea (alberi ad alto fusto), è pianeggiante e risulta prospiciente tre assi viari asfaltati: via De Gasperi a nord; via Oglio a sud; via Sele ad ovest sul lato lungo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5951, reddito agrario 24,59 €, reddito dominicale 26,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario, da estratto mappa catastale: Via De Gasperi, particella 25, via Oglio, via Sele

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

spazi verde

campo da calcio

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23,7 km

autobus distante 0,5 km

autostrada distante 5,2 km

ferrovia distante 5,8 km

al di sopra della media
negozi al dettaglio

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

al di sopra della media

nella media

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:

luminosità:

nella media

nella media

mediocre

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in "ambito boscato" parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto" e destinato all'allargamento in parte sede stradale pubblica di Via De Gasperi a nord e Via Oglio a sud. Il terreno è composto da un unico mappale (fg. 12 – mappale 24), ha una superficie catastale pari a mq 5.951,00, ha forma rettangolare stretta ed allungata, risulta completamente ricoperto di vegetazione spontanea (alberi ad alto fusto), è pianeggiante e risulta prospiciente tre assi viari asfaltati: via De Gasperi a nord; via Oglio a sud; via Sele ad ovest sul lato lungo.



Vista aerea lotto 2



Vista da via Sele



Vista da via Oglio



Vista da via De Gasperi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno boscato	5.951,00	x	%	=	0,00
Totale:	5.951,00				0,00



Estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Superficie commerciale

Ai fini della presente relazione di stima si considererà la seguente superficie commerciale desunta da visura catastale:

- Mappale 24 pari a mq 5.951,00.

0.1 CRITERI ESTIMATIVI

La sottoscritta, nella evasione del mandato, nel determinare il valore unitario della porzione di terreno a bosco, ha seguito una metodologia di stima sommaria di tipo sintetico-comparativo con riferimento a valori desunti da concrete trattative, o atti pubblici o pubblicazioni, relativi a terreni connotati da caratteristiche il più possibile omologhe, in termini di “media”.

0.1.1. VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Il parametro di che trattasi è stato individuato quale risultante della media aritmetica di cinque valori, determinati sulla scorta di indagini e disamine documentali, relativi all’area ad uso agricolo, come segue:

0.1.1.1. Valori Agricoli Medi da commissione provinciale in caso di espropri (VAM)

La sottoscritta, nel determinare il valore unitario della porzione dell’area ha ritenuto di attribuire il valore come da Pubblicazione Valori VAM della Commissione Provinciale Espropri – della Provincia di Varese, pubblicati dall’Agenzia delle Entrate - Pubblicazione sul BUR n. 9 del 26/02/2025 (ultimo dato disponibile). Per la Regione Agraria 6 - Pianura Varesina – che comprende anche il comune di Marnate – il valore unitario di riferimento, per la tipologia “seminativo arborato”, risulta pari ad €/mq 9,64.

0.1.1.2 Valore da proposta di SoloTerreni.it

Le indagini svolte hanno consentito l’acquisizione di una proposta SoloTerreni.it per un terreno di tipologia simile a quello in oggetto nel Comune di Casatenovo: in detta proposta un terreno agricolo di mq. 6.500,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 100.000,00.

Il valore unitario medio è ottenuto dividendo il prezzo proposto per la superficie in vendita ($\text{€ } 100.000,00 / 6.500,00 \text{ mq} = \text{€/mq } 15,38$).

Le risultanze da annuncio SoloTerreni.it identificano un valore unitario medio dell’immobile pari a €/mq 15,38.

0.1.1.3 Valore da proposta di SoloTerreni.it

Le indagini svolte hanno consentito l’acquisizione di una proposta SoloTerreni.it per un terreno di tipologia simile a quello in oggetto nel Comune di Garlasco: in detta proposta un terreno agricolo di mq. 1.698,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 15.900,00.

Il valore unitario medio è ottenuto dividendo il prezzo proposto per la superficie in vendita ($\text{€ } 15.900,00 / 1.698,00 \text{ mq} = \text{€/mq } 9,36$).

Le risultanze da annuncio SoloTerreni.it identificano un valore unitario medio dell’immobile pari a €/mq 9,36.

0.1.1.4 Valore da proposta di SoloTerreni.it

Le indagini svolte hanno consentito l’acquisizione di una proposta SoloTerreni.it per un terreno di tipologia simile a quello in oggetto nel Comune di Cislago: in detta proposta un terreno agricolo di mq. 2.240,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 19.500,00.

Il valore unitario medio è ottenuto dividendo il prezzo proposto per la superficie in vendita ($\text{€ } 19.500,00 / 2.240,00 \text{ mq} = \text{€/mq } 8,71$).

Le risultanze da annuncio SoloTerreni.it identificano un valore unitario medio dell’immobile pari a €/mq 8,71.

0.1.1.5 Valore da proposta di SoloTerreni.it

Le indagini svolte hanno consentito l'acquisizione di una proposta SoloTerreni.it per un terreno di tipologia simile a quello in oggetto nel Fontaneto d'Agogna: in detta proposta un terreno agricolo di mq. 7.020,00 viene pubblicizzato al prezzo di € 30.000,00.

Il valore unitario medio è ottenuto dividendo il prezzo proposto per la superficie in vendita (€ 30.000,00 / 7.020,00 mq = €/mq 4,29).

Le risultanze da annuncio SoloTerreni.it identificano un valore unitario medio dell'immobile pari a €/mq 4,29.

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le risultanze prima citate, risulta pari a: €/mq. (9,64 + 15,38 + 9,36 + 8,71 + 4,29) / 5 = €/mq. 9,48.

0.1.2 PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica, la valutazione può essere ricondotta, in termini di quantificazione delle sue caratteristiche, alla disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati.

0.1.2.1 Parametro zonale, definito dalla localizzazione in un nucleo definibile periferico nel caso in esame, rispetto al centro urbano del Comune, nonché dalla funzionalità della rete viabile autostradale, stradale e da quella di eventuali servizi; stante la dislocazione, in zona servita dalla rete stradale, autostradale come sopra descritta, può essere assunto un coefficiente di ubicazione peggiorativo pari a **K1 = 0,98**.

0.1.2.2 Parametro di forma, inteso nel senso della idoneità del terreno ad essere sfruttato, correlata ai suoi requisiti fondamentali:

- a) Lotto lungo e stretto;
- b) Lotto invaso da vegetazione spontanea a bosco.

Il relativo coefficiente, stanti le limitazioni tecniche della potenzialità di sfruttamento del lotto di che trattasi, appare quantificabile con l'applicazione di un coefficiente di potenzialità di sfruttamento peggiorativo pari a **K2 = 0,90**.

0.1.2.3 Parametro funzionale, inteso nel senso della accessibilità al lotto che si trova al crocevia di due strade.

Il relativo coefficiente, stante le facilitazioni di accesso, appare quantificabile con l'applicazione di un coefficiente migliorativo funzionale pari a **K3 = 1,01**.

0.1.2.4 Parametro urbanistico, inteso quale identificazione urbanistica dell'immobile come sopra descritta e presenza di vincoli come in precedenza descritte (parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto" e allargamento in parte sede stradale pubblica di Via De Gasperi a nord e Via Oglio a sud); nel caso in esame viene assunto il coefficiente urbanistico peggiorativo pari a **K4 = 0,90**.

0.1.2.5 Parametro di manutenzione, inteso quali sommatoria delle opere eseguite nel corso del tempo e il reale stato dei luoghi; nel caso in esame viene riscontrato uno stato di abbandono che necessita di importanti opere di manutenzione ordinaria e viene assunto il coefficiente urbanistico peggiorativo pari a **K5 = 0,85**.

La separata comparazione dei parametri relativi alla proprietà in esame a quello prima definito "di riferimento" e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente alla proprietà in esame.

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 0,98 \times 0,90 \times 1,01 \times 0,90 \times 0,85 = \mathbf{K_t = 0,64.}$$

0.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETÀ

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,64$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi della proprietà, rispetto al valore di riferimento ideale, si ottiene il valore di cui di seguito.

Il più probabile valore totale di mercato della proprietà oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 5.951,00 \times \text{€/mq. } 9,48 \times 0,64 = \text{€ } 36.090,40$$

Arrotondato € 36.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta, nella evasione del mandato, nel determinare il valore unitario della porzione di terreno a bosco, ha seguito una metodologia di stima sommaria di tipo sintetico-comparativo con riferimento a valori desunti da concrete trattative, o atti pubblici o pubblicazioni, relativi a terreni connotati da caratteristiche il più possibile omologhe, in termini di “media”.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno boscato	0,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.000,00**

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

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **36.000,00**

data 30/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Celestina De Risi