



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 312/2021

## LOTTO 1

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

**A** capannone industriale a CASTANO PRIMO VIA MODIGLIANI SNC, della superficie commerciale di **620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-  
Capannone industriale composto da unica campata con due aree esterne ad uso esclusivo e zona bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 5,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.642,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MODIGLIANI, SNC, piano: T, intestato a

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1054888 in atti dal 01/09/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	620,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 217.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 217.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 217.000,00
Data della valutazione:	14/04/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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.*

Firmato da: P. ACCIARI GIORNIF. RIETTO. F. ...





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale ad una campata con zona servizi in discreto stato manutentivo, collocato in edificio di maggior consistenza a carattere produttivo; l'edificio dispone di due aree ad uso esclusivo.

CLASSE ENERGETICA:



[238.31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15062000001916 registrata in data 17/02/2016

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	620,00	x	100 %	=	620,00
<b>Totale:</b>	<b>620,00</b>				<b>620,00</b>

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: sito internet

Descrizione: capannone

Indirizzo: via modigliani

Superfici principali e secondarie: 1250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 427.500,00 pari a 342,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: capannone

Indirizzo: via modigliani

Superfici principali e secondarie: 310

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 387,10 Euro/mq



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	620,00	0,00	217.000,00	217.000,00
				<b>217.000,00 €</b>	<b>217.000,00 €</b>

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: € 217.000,00**

**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: € 217.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 217.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 312/2021

## LOTTO 2

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

**A** capannone artigianale a CASTANO PRIMO VIA 26 FEBBRAIO 1945 4, della superficie commerciale di 844,65 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( Capannone artigianale adibito a palestra, composto da unica campata, oltre spazi di servizio e area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,55 nella campata principale. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 43 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: VIA 26 FEBBRAIO 1945 n. 4, piano: T, intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2005 protocollo n. MI0116643 in atti dal 08/02/2005  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1059220 in atti dal 01/09/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2012.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	844,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 464.557,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 464.557,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 464.557,50
Data della valutazione:	14/04/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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.*

Firma: D. RACCOMI SIMONE PIETRO Paggiarin

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### **4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/06/2019 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 2628 di repertorio, a favore di UNIONE DELLE BANCHE ITALIAE SPA, , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 210742.

Importo capitale: 189019,27

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

pignoramento, stipulata il 17/07/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1899 di repertorio, a favore di SIRIO NPL, , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/12/2013), con atto stipulato il 29/12/2003 a firma di NOTAIO PARAZZINI ai nn. 56992/5912 di repertorio, trascritto il 31/12/2006 ai nn. 190642/111993

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/07/1998 fino al 29/12/2003), con atto stipulato il 24/07/1998 a firma di NOTAIO SEVERINI ai nn. 154815 di repertorio, trascritto il 06/08/1998 ai nn. 68714/49464

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

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

DIA N. **224/98**, intestata a , presentata il 13/07/1998

CONCESSIONE EDILIZIA N. **7409/02**, intestata a , rilasciata il 12/06/2003, agibilità del 08/10/2004







Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 827,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 456.000,00 pari a 786,21 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: capannone industriale

Indirizzo: via modigliani

Superfici principali e secondarie: 310

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 387,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 367,74 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuato moltiplicando la consistenza per il parametro unitario individuato, pari ad €/mq 550

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 844,65 x 550,00 = 464.557,50

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 464.557,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 464.557,50

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, ufficio tecnico di CASTANO PRIMO

#### 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

Firma del tecnico incaricato: SIMONE PIETRO PAGGIARIN



