



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

307/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:
G.I.V.G. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

EDOARDO ANDREA TORRI

CF: TRRDDN65P24E514T
con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4
telefono: 00390331376778
fax: 00390331642293
email: edotorri@gmail.com
PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 307/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 20, frazione SACCONAGO, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1903 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/3, classe 5, consistenza 130 mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI, 20, piano: T, intestato a _____ nato a BUSTO ARSIZIO il 09/02/1956 per 1/2 E _____ nata a BUSTO ARSIZIO il 17/12/1995 Proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE del 31/08/2020 protocollo n. VA0076702 in atti dal 31/08/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32639.1/2020)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : AREA SCOPERTA ESCLUSIVA CON AL DI LA' LA PARTICELLA 5463; ALTRA U.I. SU PARTICELLA 1184, A SEGUIRE, CON BREVE SALTO USCENTE, CORTE COMUNE PARTICELLA 2982, INFINE CON ULTERIORE SALTO USCENTE LA PARTICELLA 8669; PARTICELLA 8669; PARTICELLE 8288, 4672, 4761.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 20, frazione SACCONAGO, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 350. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1903 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI, 20, piano: 1, intestato a _____ nato a BUSTO ARSIZIO il 09/02/1956 proprietà per 1/2 e _____ nata a BUSTO ARSIZIO il 17/12/1995 Proprietà per 1/2, derivante da VARIAZIONE del 31/08/2020 protocollo n. VA0076702 in atti dal 31/08/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32639.1/2020)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 1903; ALTRA U.I. PARTICELLA 1184; BALLATOIO VERSO CORTE COMUNE PARTICELLA 2982 E VERSO ALTRA U.I. PARTICELLA 1903; MURO PERIMETRALE VERSO COPERTURA DI ALTRA U.I. PARTICELLA 1903.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 182,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.130,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.130,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.130,00 |
| Data della valutazione: | 14/09/2020 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I PROPRIETARI HANNO PER MESSO IL REGOLARE SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI CONSENTENDO L'ACCESSO DELL'ESPERTO AGLI IMMOBILI

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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2006 a firma di NOTAIO PAOLANTONIO ai nn. 145456/11768 di repertorio, iscritta il 02/01/2007 a MILANO 2 ai nn. 304/98, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/10/2009 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 1084 di repertorio, iscritta il 11/02/2010 a MILANO 2 ai nn. 16870/3533, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP., contro GENONI ANGELO.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 59252,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2017 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 3553 di



repertorio, trascritta il 31/05/2017 a MILANO 2 ai nn. 64608/41745, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, contro derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolte alla data della perizia: | €. 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

PRESENZA DI MODESTE QUANTITA' DI MANUFATTI (PER CIRCA COMPLESSIVI MQ. 15) ESEGUITI IN LASTRE DI FIBROCEMENTO PER LE QUALI SI DOVRA' APPURARE L'EVENTUALE PRESENZA DI AMIANTO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... nato a BUSTO ARSIZIO il 09/02/1956 GNNNGL56B09B300G per la quota di 1/2, in forza di al 01/04/1998), con atto stipulato il 01/04/1998, registrato il 29/09/1998 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 479/37

..... nata a Busto Arsizio il 17/12/1995. per la quota di 1/2, in forza di dal 07/07/2009), con atto stipulato il 11/01/2010 a firma di NOTAIO CAPIZZI ai nn. 65526/25901 di repertorio, trascritto il 08/02/2010 a MILANO 2 ai nn. 13528/7701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 69/05, intestata a, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 21/03/2005 con il n. 16137 di protocollo

ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA N. 0450/2020/CILA, intestata a, presentata il 11/09/2020 con il n. 97510 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2/b - Sottozona B2/b - ambiti residenziali compositi a densità media (0,75 mq/mq)



8.3. CONFORMITA URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale **NON** corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE CONFORMITA' NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: L. 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA E RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA IMPIANTO ELETTRICO E RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA' - IMPORTO COMPRENSIVO DI ONERI DI LEGGE: €.950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 2

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 501

CONFORMITÀ

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DI DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA E RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:



- VERIFICA E RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO GAS METANO - COMPRESI ONERI DI LEGGE: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 2
Questa situazione è riferita solamente a SUB. 501

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 20, FRAZIONE
SACCONAGO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 20, frazione SACCONAGO, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1903 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/3, classe 5, consistenza 130 mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI, 20, piano: T, intestato a nato a BUSTO ARSIZIO il 09/02/1956
'roprieta' per 1/2 E nata a BUSTO ARSIZIO il 17/12/1995
Proprieta' per 1/2, derivante da VARIAZIONE del 31/08/2020 protocollo n. VA0076702 in atti dal 31/08/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32639.1/2020)
 Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : AREA SCOPERTA ESCLUSIVA CON AL DI LA' LA PARTICELLA 5463; ALTRA U.I. SU PARTICELLA 1184, A SEGUIRE, CON BREVE SALTO USCENTE, CORTE COMUNE PARTICELLA 2982, INFINE CON ULTERIORE SALTO USCENTE LA PARTICELLA 8669; PARTICELLA 8669; PARTICELLE 8288, 4672, 4761.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, GALLARATE, VARESE, MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | |
|---------------------|----------|
| campo da calcio | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| farmacie | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| negozi al dettaglio | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| ospedale | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| parco giochi | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola elementare | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |



| | |
|------------------------|------|
| scuola per l'infanzia | ☆☆☆☆ |
| scuola media inferiore | ☆☆☆☆ |
| scuola media superiore | ☆☆☆☆ |

COLLEGAMENTI

| | |
|----------------------------|------|
| aeroporto distante KM. 20 | ☆☆☆☆ |
| autobus distante M. 300 | ☆☆☆☆ |
| autostrada distante KM. 10 | ☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---------------------------------|------|
| livello di piano: | ☆☆☆☆ |
| esposizione: | ☆☆☆☆ |
| luminosità: | ☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | ☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | ☆☆☆☆ |
| servizi: | ☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LABORATORIO ARTIGIANALE DISPOSTO SU UNICO PIANO (PIANO TERRA) E COSTITUITO DA UN AMBIENTE PRINCIPALE A PIANTE RETTANGOLARE PRESSOCHÉ REGOLARE AVENTE DIMENSIONI INTERNE DI CIRCA M. 7.80 X 14.60 CON IL LATO MAGGIORE ORIENTATO INDICATIVAMENTE NORD-SUD. L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO ANTECEDENTEMENTE AL 1964, HA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA IN OPERA E COPERTURA CON TETTO A DUE FALDE SU STRUTTURA PROBABILMENTE IN LEGNO E MANTO IN TEGOLE DI COTTO NATURALE CON LATTONERIE METALLICHE. UN CONTROSOFFITTO INTERNO (PROBABILMENTE TIPO "INCANNUCCIATO") ORIZZONTALE NELLA FASCIA CENTRALE (LARGO CIRCA M. 5,50 CON ALTEZZA DI CIRCA M. 4,75) ED INCLINATO NELLE FASCE LATERALI (LARGHEZZA CIRCA M. 1,20 CIASCUNA ED ALTEZZA MINIMA DI M. 4,30) NASCONDE INFERIORMENTE LA STRUTTURA LIGNEA DELLA COPERTURA.

INTERNAMENTE A QUESTO AMBIENTE È RICAVALO IL LOCALE ANTIBAGNO, MENTRE IL SERVIZIO IGIENICO VERO E PROPRIO FUORIESCE DALLA SAGOMA PRINCIPALE. UNA PARTE IN PIANTE DELL'AMBIENTE RETTANGOLARE (CIRCA M. 1,20 X 5,20) È OCCUPATA DALL'ADIACENTE LOCALE CHE, PER EFFETTO DEI LAVORI EDILIZI DI CUI AL TITOLO CITATO IN PRECEDENZA D.I.A. 69/05, È STATO MESSO IN COMUNICAZIONE DIRETTA COL LABORATORIO TRAMITE UN VANO DI PASSAGGIO E DESTINATO A DEPOSITO (DIMENSIONI NETTE CIRCA M. 4,79 X 4,67) E DA CONSIDERARSI ORA INTEGRATO NEL LABORATORIO.

IL FABBRICATO RISULTA COSTRUITO LUNGO IL CONFINE OVEST CON LE PARTICELLE 8288 E 4672 IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE STESSO; LA CORRISPONDENTE PARETE È CONSEGUENTEMENTE PRIVA DI APERTURE. ANCHE LA PARTE SUD RISULTA IN CONFINE CON ALTRA PARTICELLA 8669 MA, ESSENDO QUEST'ULTIMA APPARTENENTE ALLA MEDESIMA DITTA OD AVENTI CAUSA, SULLA STESSA RISULTANO RICAVALTE SIA UN'APERTURA FINESTRATA CHE UNA PORTA DI ACCESSO. LA PARETE NORD E QUELLA EST (OVE NON IN ADERENZA) AFFACCIANO INVECE VERSO MODESTI CORTILETTI DI





CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



| | | | | | |
|--------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| LABORATORIO - P.T. | 153,00 | x | 100 % | = | 153,00 |
| Totale: | 153,00 | | | | 153,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2018

Fonte di informazione: RE/MAX Professionisti Immobiliari Associati Via Galileo Galilei 7 Busto Arsizio (VA) Riferimento: 20821069-528

Descrizione: Laboratorio in Vendita

Indirizzo: Vicolo Carpi 21052, Busto Arsizio (VA)

Superfici principali e secondarie: 192

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 463,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2018

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: LABORATORI - STATO CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: Periferica/LOC.TA SACCONAGO;L.TE NORDV.D.PIANA,V.DELEDDA,V.FIDENZA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2018

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE

Descrizione: immobili industriali e artigianali - USATO - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 250,00 pari a 250,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 153,00 | x | 360,00 | = | 55.080,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|



RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 55.080,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 55.080,00 |

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 20, FRAZIONE
SACCONAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 20, frazione SACCONAGO, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di CM. 350. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1903 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE REGINALDO GIULIANI, 20, piano: 1, intestato a _____ nato a BUSTO ARSIZIO il 09/02/1956
_____ ieta` per 1/2 e _____ nata a BUSTO ARSIZIO il 17/12/1995
_____ prieta` per 1/2, derivante da VARIAZIONE del 31/08/2020 protocollo n. VA0076702 in atti dal 31/08/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32639.1/2020)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : PARTICELLA 1903; ALTRA U.I. PARTICELLA 1184; BALLATOIO VERSO CORTE COMUNE PARTICELLA 2982 E VERSO ALTRA U.I. PARTICELLA 1903; MURO PERIMETRALE VERSO COPERTURA DI ALTRA U.I. PARTICELLA 1903.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, GALLARATE, VARESE, MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | |
|-----------------------|----------|
| campo da calcio | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| farmacie | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| negozi al dettaglio | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| ospedale | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| parco giochi | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola elementare | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| scuola per l'infanzia | ☆☆☆☆☆☆☆☆ |



scuola media inferiore 

scuola media superiore 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 20 

autobus distante M. 300 

autostrada distante KM. 10 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: 

esposizione: 

luminosità: 

panoramicità: 

impianti tecnici: 

stato di manutenzione generale: 

servizi: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AMBIENTE A DESTINAZIONE ABITATIVA POSTO A PIANO PRIMO CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA COMUNE AD ALTRE U.I. E ATTRAVERSO BALLATOIO COMUNE CON ALTRE U.I. IL LOCALE HA DIMENSIONI INTERNE DI CIRCA M. 4,70 X 4,80 CON APERTURE ALLE PARETI NORD E SUD : LA PRIMA AGGETTA VERSO CORTILETTO ESCLUSIVO, LA SECONDA VERSO CORTE COMUNE PARTICELLA 2982. PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI INTERNAMENTE A CIVILE; PAVIMENTO IN PIASTRELLE IN GRANIGLIA E CEMENTO. TUTTE LE APERTURE HANNO SERRAMENTI IN ALLUMINIO CON VETRO CAMERA ED OSCURANTI TIPO PERSIANA IN ALLUMINIO. NEL IL LOCALE È PRIVO DI IMPIANTI TECNOLOGICI. NON È PRESENTE SERVIZIO IGIENICO.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: alluminio vetro camera. persiane a stecche in alluminio 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto 

pareti esterne: costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in pittura 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica 





**CONSISTENZA:**

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| LOCALE DI ABITAZIONE A PIANO 1 | 29,00 | x | 100 % | = | 29,00 |
| Totale: | 29,00 | | | | 29,00 |

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **03/01/2018**

Fonte di informazione: **Cedil sas - Olgiate Olona (VA)**

Descrizione: **Rustico / Casale in Vendita - Riferimento: Carsol**

Indirizzo: **Via Carso 21052, Busto Arsizio (VA)**

Superfici principali e secondarie: **198**

Superfici accessorie:

Prezzo: **148.000,00 pari a 747,47 Euro/mq**



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2018
Fonte di informazione: Il Castello di Monica Minora Isabella - Via Rossini 9 Busto Arsizio (VA)
Descrizione: Rustico / Casale in Vendita - Riferimento: CR25
Indirizzo: Via Padre Reginaldo Giuliani 21052, Busto Arsizio (VA)
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2018
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA
Indirizzo: Periferica/LOC.TA SACCONAGO;L.TE NORDV.D.PIANA,V.DELEDDA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 810,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2018
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA
Indirizzo: Periferica/LOC.TA SACCONAGO;L.TE NORDV.D.PIANA,V.DELEDDA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 760,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2018
Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE
Descrizione: UNITA' ABITATIVE DA RISTRUTTURARE - QUOTAZIONE MINIMA
Indirizzo: BORSANO E SACCONAGO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 400,00 pari a 400,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 29,00 x 400,00 = 11.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - GEPOI / C.C.I.A.A. VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | laboratorio artigianale | 153,00 | 0,00 | 55.080,00 | 55.080,00 |
| B | appartamento | 29,00 | 0,00 | 11.600,00 | 11.600,00 |
| | | | | 66.680,00 € | 66.680,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 65.130,00

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: € 65.130,00

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: € 65.130,00

data 14/09/2020

il tecnico incaricato
EDOARDO ANDREA TORRI



