



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 213/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF:PZZGRL72L08B300X  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97  
telefono: 0331322770  
fax: 0331322770  
email: arch\_pozzati@libero.it  
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
213/2024

## LOTTO 1

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

**A** **tettoia** a CASTANO PRIMO Via G. Boccaccio 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene di cui al Lotto 1 è costituito da un'ampia area di superficie catastale pari a mq. 2.195,00 a forma di T, su cui insistono delle tettoie di un unico piano fuori terra a coronare gran parte del perimetro (di circa mtl 260). Sul confine nord-ovest abbiamo dei locali in muratura aventi funzione deposito di cui una piccola porzione si sviluppa su due piani fuori terra.

L'area ha accesso da Via Boccaccio da un ampio cancello in ferro scorrevole ad apertura manuale che si apre su una recinzione in cemento armato. Si attraversa una prima "corte" che si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest quasi interamente pavimentata in cemento e di forma rettangolare di ca. 19,00 mtl x 35,00 mtl. Sulla destra troviamo una tettoia con struttura verticale in tubolari di ferro (denominata n.4 in scheda catastale) e travi di legno uso fiume. Tutti i travetti sono in paradelle di legno. La copertura è ad unica falda con altezza minore verso il confine di ca. 2.75 mtl e altezza verso cortile di ca. 3.75

Il manto di copertura è in lastre ondulate di amianto. Percorrendo questa prima "corte" sulla sinistra troviamo una tettoia a sbalzo con struttura verticale e travi a sbalzo in ferro (denominata n.5 in scheda catastale). Copertura sempre in lastre ondulate di amianto. Di dimensioni più modeste con lunghezza di ca. 12,00 mtl x 4,00 mtl. ha un'unica falda con un'altezza di ca. 3.00 sul lato più alto verso il cortile. Percorrendo il lotto in direzione ovest si arriva ad un'area rettangolare più ampia, ortogonale alla precedente, con andamento sud-nord. Questa ha una lunghezza di ca. 70,00 mtl e larghezza di ca. 18 mtl sul confine nord e di ca. 21,00 mtl sul confine sud ed è quasi completamente pavimentata in autobloccanti. Lungo tutto il confine Ovest si sviluppa una tettoia (denominata n. 1) avente una struttura verticale puntiforme in pilastri di cemento armato, travi rompitratta in legno a sezione rettangolare e travetti in paradelle di legno. Sul lato a confine la chiusura è costituita da muratura in blocchi di cemento di altezza di ca. 5,00 mtl; l'andamento è sempre quello ad una falda con l'altezza più bassa verso la corte di ca. di mtl 4.50. La profondità della tettoia è di ca. 8.00 mtl. Sul confine con il mapp. 372 (angolo sud.est del lotto) c'è un'altra tettoia (denominata 2) ad una falda con altezze variabili tra i 2.15 mtl e i 3.20 mtl, struttura verticale in esili tubolari di ferro, struttura copertura lignea in paradelle e manto di copertura sempre in lastre di amianto. Questa tettoia ha alcuni elementi di copertura molto compromessi ed è quella con lo stato di manutenzione peggiore. Dato che il manto di copertura di tutte le tettoie è in lastre di amianto, si evidenzia come si renda necessario bonificarle attraverso la loro inertizzazione e sostituzione che dovrà avvenire nel più breve tempo possibile. Non è presente la tettoia in scheda denominata n.3 perchè probabilmente demolita nel recente passato.

Sull'angolo nord-ovest del lotto abbiamo lungo il confine un fabbricato a L in muratura con solaio in laterocemento che è su un unico piano per il lato a ovest (in realtà al piano primo abbiamo un sottotetto accessibile molto basso) mentre è su due livelli quello a nord. Gli spazi sono ad uso deposito; i primi due locali a piano terra lato ovest hanno una profondità di ca. 8.35 mtl e una larghezza di ca. 5.00 mtl (altezza 3.75); non hanno serramenti di chiusura ma risultano aperti verso la corte, pavimento in battuto di cemento e sprovvisti d'impianti. I locali lato nord sono come detto su due livelli, porte di accesso REI, profondità locali 4.50 mtl, pavimentati in ceramica; al piano terra vi sono dei servizi igienici; al piano primo attualmente si accede da scala in ferro esterna che però appartiene al lotto 2 e pertanto in futuro vi si accederà unicamente dall'esterno attraverso serramento in ferro esistente o si dovrà realizzare scala esterna sulla corte di proprietà. Bisognerà pertanto

rimuovere la porta REI a piano primo di accesso a tale scala, chiudendola con muro perimetrale. Andrà creata a carico dell'acquirente separazione fisica tra il lotto 1 ed il lotto 2 in corrispondenza dello spazio sotteso alla scala in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 518 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.674,00 Euro, indirizzo catastale: Castano Primo Via Giovanni Boccaccio n.3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: limite del foglio di mappa, mapp. 516, 712, 714, 372, 571, limite del foglio di mappa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo ultranovennale, stipulato il 14/03/2019, con scadenza il 28/02/1938, registrato il 19/03/2019 a Milano 1 ai nn. 9108 Serie 1T, trascritto il 19/03/2019 a Milano ai nn. 34459/22677 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 24000,00 €/anno + iva.

Il contratto di locazione non è vile e l'importo del canone appare coerente con le valutazioni di mercato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/03/2019 ai nn. 223/2019 di repertorio, iscritta il 15/09/2023 a Trib. di Sondrio ai nn. 122193/21210, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del 29-03-2019 di Rep. 223/2019 emesso dal Tribunale di Sondrio.

Importo ipoteca: 475000,00.

Importo capitale: 465166,64.

La formalità è riferita solamente a Grava su Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701

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

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di Tribunale di Lamezia Terme ai nn. 612 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 ai nn. 87266/62490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Grava su Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701

### *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:

La proprietà non appartiene ad alcun condominio

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/12/2002), con atto stipulato il 17/12/2002 a firma di Dott.ssa Tizzoni Loredana ai nn. 13418 di repertorio,

registrato il 23/12/2002 a Abiategrasso ai nn. 691 Serie 2V, trascritto il 20/12/2002 ai nn. 162903/94751.

La società veditrice è la EDI.COMMERCE SRL con sede in Legnano (MI) :p.zza San Magno n.7 Da visure catastali gli immobili di Castano Primo Foglio 5 particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701 derivano da Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 1 Particella 516 Sub. 2 Particella 516 Sub. 3 Castano Primo Foglio 7 Particella 127 Sub. 1 Particella 127 Sub. 2, Foglio 5 Particella 518

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

**N. C.E. n. 4516 del 15/07/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Permesso di Costruire **N. PdC n. 7621-05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione nuovo capannone e modifica palazzina esistente, presentata il 15/07/2005 con il n. 11835 di Prot. di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. DIA n. 1494-08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria per formazione servizi nei locali deposito

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC/p2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 - Ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2" Definizioni Il Piano delle Regole individua i tessuti produttivi caratterizzati da piccoli lotti costruiti con tipologia edilizia industriale ed adibiti alla produzione di beni, collocati in ambiti urbani aventi, invece, caratteristiche prevalentemente residenziali. La destinazione produttiva è ammessa esclusivamente qualora l'edificio non sia dismesso e recuperabile con interventi ai sensi dell'Art. 28. Le modifiche o il subentro di nuove attività produttive prima della dismissione di cui all'Art. 16, dovranno rispettare le vigenti normative in materia ambientale. Finalità Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate: - Incentivazione e controllo della trasformazione ad uso residenziale - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico; - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale Destinazione d'uso 4. Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2" sono ammesse le destinazioni funzionali (P) e complementari come disciplinate dal precedente Art. 19 delle presenti norme. 5. Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2", alla dismissione dell'attività produttiva ai sensi articolo 16 e 29 delle presenti NTA, sono ammesse le destinazioni funzionali (R) come disciplinate dal precedente Art. 18 delle presenti norme. Modalità di attuazione 1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto. 2. Permesso di costruire convenzionato per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 2.000 mc. 3. Nel caso di mantenimento o subentro dell'attività produttiva, è ammesso solo quanto previsto dall'art 28 – Edificio in contrasto con le norme di PGT. Indici e parametri urbanistici  $I_{fmax} < 0,6$  mq/mq  $H_{max} < 9,5$  m, elevabile fino a 10,50 m nel caso di realizzazione di pavimenti radianti interpiano in caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione  $R_c$  pari a quello esistente. Ip fondiaria= quantità previste dall'Art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene

(RLI) e dal manuale tecnico del RLI – capitolo 3. Da= esistente o >20% Parcheggi pertinenziali Si rinvia a quanto stabilito all' Art. 26 - . Forme di incentivazione Si rinvia a quanto stabilito all'Art. 58. Prescrizioni particolari 1. Inoltre si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto funzionali alla stessa: - la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 150 di SL. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di Pagina 45 di 96 asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SL ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale; - gli immobili ad uso ufficio, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SL dell'unità produttiva. 2. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva. 3. Tutte le tettoie superiori a 1,50 m di sporto contano SLpv per intero. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore. Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA. Fattibilità geologica I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica al Titolo VIII delle NTA del Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria edilizia o demolizione copertura in esubero: €7.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTANO PRIMO VIA G. BOCCACCIO 3

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO A

**tettoia** a CASTANO PRIMO Via G. Boccaccio 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene di cui al Lotto 1 è costituito da un'ampia area di superficie catastale pari a mq. 2.195,00 a forma di T, su cui insistono delle tettoie di un unico piano fuori terra a coronare gran parte del perimetro (di circa mtl 260). Sul confine nord-ovest abbiamo dei locali in muratura aventi funzione deposito di cui una piccola porzione si sviluppa su due piani fuori terra.

L'area ha accesso da Via Boccaccio da un ampio cancello in ferro scorrevole ad apertura manuale che si apre su una recinzione in cemento armato. Si attraversa una prima "corte" che si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest quasi interamente pavimentata in cemento e di forma rettangolare di ca. 19,00 mtl x 35,00 mtl. Sulla destra troviamo una tettoia con struttura verticale in tubolari di ferro (denominata n.4 in scheda catastale) e travi di legno uso fiume. Tutti i travetti sono in parallele di legno. La copertura è ad unica falda con altezza minore verso il confine di ca. 2.75 mtl e altezza verso cortile di ca. 3.75 mtl. Il manto di copertura è in lastre ondulate di amianto. Percorrendo questa prima "corte" sulla sinistra troviamo una tettoia a sbalzo con struttura verticale e travi a sbalzo in ferro (denominata n.5 in scheda catastale). Copertura sempre in lastre ondulate di amianto. Di dimensioni più modeste con lunghezza di ca. 12,00 mtl x 4,00 mtl. ha un unica falda con un'altezza di ca. 3.00 sul lato più alto verso il cortile. Percorrendo il lotto in direzione ovest si arriva ad un'area rettangolare più ampia, ortogonale alla precedente, con andamento sud-nord. Questa ha una lunghezza di ca. 70,00 mtl e larghezza di ca. 18 mtl sul confine nord e di ca. 21,00 mtl sul confine sud ed è quasi completamente pavimentata in autobloccanti. Lungo tutto il confine Ovest si sviluppa una tettoia (denominata n. 1) avente una struttura verticale puntiforme in pilastri di cemento armato, travi rompitratta in legno a sezione rettangolare e travetti in parallele di legno. Sul lato a confine la chiusura è costituita da muratura in blocchi di cemento di altezza di ca. 5,00 mtl; l'andamento è sempre quello ad una falda con l'altezza più bassa verso la corte di ca. di mtl 4.50. La profondità della tettoia è di ca. 8.00 mtl. Sul confine con il mapp. 372 (angolo sud.est del lotto) c'è un'altra tettoia (denominata 2) ad una falda con altezze variabili tra i 2.15 mtl e i 3.20 mtl, struttura verticale in esili tubolari di ferro, struttura copertura lignea in parallele e manto di copertura sempre in lastre di amianto. Questa tettoia ha alcuni elementi di copertura molto compromessi ed è quella con lo stato di manutenzione peggiore. Dato che il manto di copertura di tutte le tettoie è in lastre di amianto, si evidenzia come si renda necessario bonificarle attraverso la loro inertizzazione e sostituzione che dovrà avvenire nel più breve tempo possibile. Non è presente la tettoia in scheda denominata n.3 perchè probabilmente demolita nel recente passato.

Sull'angolo nord-ovest del lotto abbiamo lungo il confine un fabbricato a L in muratura con solaio in laterocemento che è su un unico piano per il lato a ovest (in realtà al piano primo abbiamo un sottotetto accessibile molto basso) mentre è su due livelli quello a nord. Gli spazi sono ad uso deposito; i primi due locali a piano terra lato ovest hanno una profondità di ca. 8.35 mtl e una larghezza di ca. 5.00 mtl (altezza 3.75); non hanno serramenti di chiusura ma risultano aperti verso la corte, pavimento in battuto di cemento e sprovvisti d'impianti. I locali lato nord sono come detto su due livelli, porte di accesso REI, profondità locali 4.50 mtl, pavimentati in ceramica; al piano terra vi sono dei servizi igienici; al piano primo attualmente si accede da scala in ferro esterna che però appartiene al lotto 2 e pertanto in futuro vi si accederà unicamente dall'esterno attraverso serramento in ferro esistente o si dovrà realizzare scala esterna sulla corte di proprietà. Bisognerà pertanto rimuovere la porta REI a piano primo di accesso a tale scala, chiudendola con muro perimetrale. Andrà creata a carico dell'acquirente separazione fisica tra il lotto 1 ed il lotto 2 in corrispondenza dello spazio sotteso alla scala in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 518 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.674,00 Euro,

indirizzo catastale: Castano Primo Via Giovanni Boccaccio n.3, piano: T-1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: limite del foglio di mappa, mapp. 516, 712, 714, 372, 571, limite del foglio di  
mappa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Vanzaghello, Magnago, Induno, Cuggiono). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km  
autobus distante 1 km  
autostrada distante 5 km  
superstrada distante 2 km  
ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

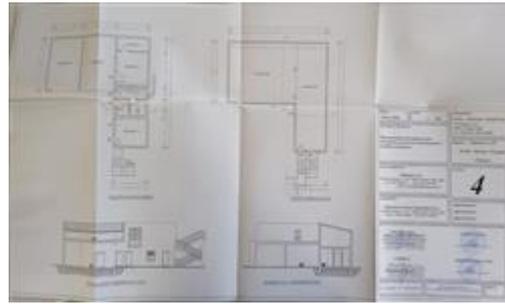
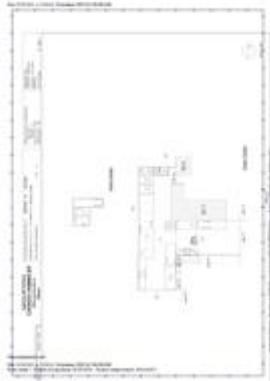


CONSISTENZA:

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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto è composto da tettoie con struttura varia e copertura in lastre di materiale amiantifero e depositi in muratura. Le prime hanno una consistenza di circa 730,00 mq mentre i depositi hanno una superficie a piano terra per quelli aperti di circa 90,00 mq e per quelli chiusi su due livelli di ca 168,00 mq (5,00 x 16,85 x 2 livelli). Si è applicato quindi un valore per le tettoie di 100,00 €/mq da cui 730,00 mq x 150,00 €/mq = 109.500,00 €, per i depositi aperti di 300,00 €/mq da cui 90,00 mq x 400,00 €/mq = 27.000,00 € e per i depositi chiusi di 550,00 €/mq da cui 168,00 x 550,00 €/mq = 92.400,00 €. La valutazione complessiva del lotto è quindi pari a 109.500,00 € + 27.000,00 € + 92.400,00 € = 228.900,00 € che considera anche il valore dell'area di sedime e tutti gli aspetti intrinsecamente negativi della proprietà che sono le servitù di passaggio dei sottoservizi (enel, acqua, fognatura etc), rispetto ai lotti limitrofi (ex mapp. 516), la necessità di bonifica dei manufatti contenenti materiale amiantifero e di eventuali serbatoi interrati, il fatto che l'area non abbia ulteriori potenzialità edificatorie stante la saturazione degli indici così come evidenti nel PdC 7621/2005, la necessità di realizzare confinamento in prossimità della scala antincendio per la separazione fisica tra il lotto 1 ed il lotto 2, etc.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **228.900,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 228.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 228.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di milano, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Milano

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	tettoia	0,00	0,00	228.900,00	228.900,00
				<b>228.900,00 €</b>	<b>228.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.900,00**

**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: **€. 220.900,00**

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:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.900,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
213/2024

## LOTTO 2

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

**A** ufficio a CASTANO PRIMO Via G. Boccaccio 3, della superficie commerciale di **478,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene di cui al Lotto 2 è costituito da un fabbricato a forma di L che insiste su lotto rettangolare della superficie catastale di 2.651,00 mq.

Gli accessi all'area di proprietà sono 3 e tutti in fregio alla Via Boccaccio, Il primo è un cancello carraio in ferro di circa 6.00 mtl ad apertura manuale e del tipo scorrevole; il secondo, è sempre un cancellone carraio della medesima tipologia ma più ampio; in aderenza a questo un cancelletto pedonale con copertura piana in muratura.

L'accesso del primo passo carraio conduce ad un ampio piazzale parzialmente pavimentato in asfalto (qui pare che gli spazi siano lasciati incustoditi da tempo perchè si può notare erba alta e sviluppo di arbusti selvatici). Sul confine nord verso la Via Madonna di Grèe ci sono delle strutture in ferro con delle mensole che contengono ancora del materiale edile ormai invecchiato (copertura in lastre di amianto da smaltire anche a terra seppur in quantità molto modesta). Sul lato opposto v'è l'accesso ad uno dei locali della struttura edile (in scheda catastale denominato ripostiglio) che misura 4.70 mtl x 15.40. Il ripostiglio ha serramenti in alluminio in buono stato di conservazione (la porta d'accesso è in ferro) e solaio di copertura inclinato con altezza massima di 265 cm e minima di 230 cm. L'impianto elettrico è basilico. Da questo locale che ha un grado di manutenzione buono, diparte una scaletta interna che scende al piano interrato ad un locale sgombero. Sul piazzale esterno v'è presenza di alcune lastre di eternit a terra e di materiale edile vario

Il secondo cancello porta invece ad un ampio piazzale interamente pavimentato con autobloccanti di cemento. Su di esso si affacciano diversi locali alcuni dei quali "a quota piazzale", mentre altri a piano rialzato.

I primi sono quelli deiniti in scheda come "Esposizione 5" e "Deposito 3". Quelli a piano rialzato sono definiti uffici.

Agli uffici si accede attraverso scala esterna in muratura. Planimetricamente il corpo di fabbrica ha una larghezza di 5.50 mtl e gli uffici sono una serie di locali di diversa metratura, che si susseguono disimpegnati da un corridoio. Uno di questi uffici è stato diviso con una parete mobile per creare due spazi indipendenti (tale divisione non è presente in scheda). Essi hanno finiture in discreto stato di conservazione con serramenti in alluminio (e tapparelle in pvc) recenti verso l'affaccio sud mentre in legno e vetusti (privi di oscuranti) verso l'affaccio Nord. Pavimenti e rivestimenti (x i bagni) in ceramica, impianto elettrico sottotraccia BTicino Serie Magic, impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa (in bagno il radiatore è in alluminio) alimentati da una caldaia a condensazione collocata in aderenza alla cler d'accesso al deposito adiacente. Altezza d'interpiano di 3,00 mt e profondità dei locali di 5.50 mt. Il bagno è completo e di recente sistemazione.

Attraverso gli uffici si scende una scaletta interna (che in scheda catastale è segnata in posizione difforme) e si arriva a quota zero con un primo deposito che si apre sul cortile con una cler basculante in ferro venricato. Pavimentazione in cemento e serramenti in alluminio con altezza di 3.85 mtl. Si apassa poi ad un ulteriore spazio a deposito di 7.80 mtl x 4.85 mtl, dotato di spogliatoi e bagno funzionante, ed infine si arriva ad un grande open-space di dimensioni pari a 20.35 mtl x 5.65 mtl avente copertura ad una flada inclinata con altezza verso corte di 3.00 mtl e altezza lato opposto di

2.37 mtl. Questo spazio è molto luminoso perché sono ampie le finestrate che si aprono verso il cortile; i serramenti sono in alluminio piuttosto recenti con doppio vetro. La pavimentazione è in ceramica in buono stato di conservazione così come l'impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è risolto con degli split che sono collegati, al pari dei radiatori degli uffici, alla medesima caldaia a condensazione. del

La facciata esterna di questo ultimo spazio è in blocchi splittati, al pari del locale "esposizione", mentre le altre facciate sono intonacate a civile e colorate.

Le coperture sono in lastre di lamiera ondulata, salvo quella del deposito open-space che parrebbe con finitura a guaina.

Fa parte di questo lotto anche la scala antincendio posta in aderenza al mapp. 518, perché indicata in scheda catastale e quindi facente parte del medesimo subalterno. Andrà creata a carico dell'acquirente separazione fisica tra il lotto 1 ed il lotto 2 in corrispondenza dello spazio sotteso alla scala in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 516 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.028,00 Euro, indirizzo catastale: Castano Primo Via Giovanni Boccaccio n.3, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: Via Madonna di Grèe, Via Boccaccio, Mapp. 712. mapp. 518, limite del foglio di mappa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>478,17 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 425.853,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 425.853,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 425.853,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2016, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 28/07/2015 a Magenta ai nn. 1507281123556884 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 26.200,00 €/anno + iva. Il contratto di locazione non è vile e l'importo del canone appare coerente con le valutazioni di mercato

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/03/2019 ai nn. 223/2019 di repertorio, iscritta il 15/09/2023 a Trib. di Sondrio ai nn. 122193/21210, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del 29-03-2019 di Rep. 223/2019 emesso dal Tribunale di Sondrio.

Importo ipoteca: 475000,00.

Importo capitale: 465166,64.

La formalità è riferita solamente a Grava su Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701

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

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di Tribunale di Lamezia Terme ai nn. 612 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 ai nn. 87266/62490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Grava su Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701

###### *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:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di dichiarazione di nomina (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Dott.ssa Tizzoni Loredana ai nn. 12518 di repertorio, trascritto il 20/04/2002 ai nn. 49145/29374.

In rettifica della formalità trascritta a Milano 2 il 18/04/2002 ai n. 48238/28841 atto tra vivi compravendita. Il quadro D della suddetta formalità riporta: "la società edilvalle srl, sciogliendo la riserva fatta nell'atto in data 5 Aprile 2002 rep. n. 12.155/216 in autentica del notaio Loredana Tizzoni di Abiategrasso, in termine utile di registrazione, ha dichiarato di aver acquistato le porzioni immobiliari oggetto della predetta compravendita, in nome e per conto della società "Edilvalle gestioni immobiliari s.r.l., riconoscendo come fatto per suo conto ed a suo nome l'acquisito delle porzioni immobiliari contrattuali e conseguentemente ritenersi per unica acquirente fino alla data dell'acquisto, riconoscendo come stipulato a suo nome il contratto di cui sopra e quindi ritenersi avere, fin dall'origine del contratto stesso, acquistato i diritti e assunto gli obblighi nascenti dal contratto medesimo, il tutto come previsto dall'art. 1404 codice civile Da visure catastali gli immobili di Castano Primo Foglio 5 particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701 derivano da Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 1 Particella 516 Sub. 2 Particella 516 Sub. 3 Castano Primo Foglio 7 Particella 127 Sub. 1 Particella 127 Sub. 2, Foglio 5 Particella 518

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/04/2002 fino al 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Dott. Tizzoni Loredana ai nn. 12155 di repertorio, trascritto il 18/04/2002 ai nn. 48238/28841

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

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

Concessione Edilizia N. **C.E. n. 4516 del 15/07/1982**, presentata il 15/07/1982

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **C.E. n. 7348-02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso uffici - deposito - tettoia, presentata il 07/02/2002 con il n. 1962 di Prot. di protocollo, agibilità del 22/07/2002

Permesso di Costruire N. **PdC n. 7621-05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione nuovo capannone e modifica palazzina esistente, presentata il 15/07/2005 con il n. 11835 di Prot. di protocollo

SCIA N. **SCIA n. 30-15**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione nuove aperture e modifiche interne, presentata il 28/10/2015 con il n. 17004 di Prot. di protocollo.  
Fine Lavori del 30/05/2018

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC/p2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 - Ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2" Definizioni Il Piano delle Regole individua i tessuti produttivi caratterizzati da piccoli lotti costruiti con tipologia edilizia industriale ed adibiti alla produzione di beni, collocati in ambiti urbani aventi, invece, caratteristiche prevalentemente residenziali. La destinazione produttiva è ammessa esclusivamente qualora l'edificio non sia dismesso e recuperabile con interventi ai sensi

dell'Art. 28. Le modifiche o il subentro di nuove attività produttive prima della dismissione di cui all'Art. 16, dovranno rispettare le vigenti normative in materia ambientale. Finalità Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate: - Incentivazione e controllo della trasformazione ad uso residenziale - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico; - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale Destinazione d'uso 4. Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2" sono ammesse le destinazioni funzionali (P) e complementari come disciplinate dal precedente Art. 19 delle presenti norme. 5. Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2", alla dismissione dell'attività produttiva ai sensi articolo 16 e 29 delle presenti NTA, sono ammesse le destinazioni funzionali (R) come disciplinate dal precedente Art. 18 delle presenti norme. Modalità di attuazione 1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto. 2. Permesso di costruire convenzionato per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 2.000 mc. 3. Nel caso di mantenimento o subentro dell'attività produttiva, è ammesso solo quanto previsto dall'art 28 – Edificio in contrasto con le norme di PGT. Indici e parametri urbanistici  $I_{fmax} < 0,6$  mq/mq  $H_{max} < 9,5$  m, elevabile fino a 10,50 m nel caso di realizzazione di pavimenti radianti interpiano in caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione  $R_c$  pari a quello esistente. Ip fondiaria= quantità previste dall'Art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene (RLI) e dal manuale tecnico del RLI – capitolo 3. Da= esistente o  $>20\%$  Parcheggi pertinenziali Si rinvia a quanto stabilito all' Art. 26 - . Forme di incentivazione Si rinvia a quanto stabilito all'Art. 58. Prescrizioni particolari 1. Inoltre si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto funzionali alla stessa: - la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 150 di SL. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di Pagina 45 di 96 asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SL ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale; - gli immobili ad uso ufficio, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SL dell'unità produttiva. 2. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva. 3. Tutte le tettoie superiori a 1,50 m di sporto contano  $SL_{pv}$  per intero. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore. Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA. Fattibilità geologica I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica al Titolo VIII delle NTA del Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Sanatoria Edilizia: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Difformità spazi distributivi interni come per esempio la posizione della scaletta interna di accesso dagli uffici al deposito mezzi e la presenza di pareti mobili non dichiarate negli uffici

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTANO PRIMO VIA G. BOCCACCIO 3

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CASTANO PRIMO Via G. Boccaccio 3, della superficie commerciale di **478,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene di cui al Lotto 2 è costituito da un fabbricato a forma di L che insiste su lotto rettangolare della superficie catastale di 2.651,00 mq.

Gli accessi all'area di proprietà sono 3 e tutti in fregio alla Via Boccaccio, Il primo è un cancello carraio in ferro di circa 6.00 mtl ad apertura manuale e del tipo scorrevole; il secondo, è sempre un cancellone carraio della medesima tipologia ma più ampio; in aderenza a questo un cancelletto pedonale con copertura piana in muratura.

L'accesso del primo passo carraio conduce ad un ampio piazzale parzialmente pavimentato in asfalto (qui pare che gli spazi siano lasciati incustoditi da tempo perchè si può notare erba alta e sviluppo di arbusti selvatici). Sul confine nord verso la Via Madonna di Grèe ci sono delle strutture in ferro con delle mensole che contengono ancora del materiale edile ormai invecchiato (copertura in lastre di amianto da smaltire anche a terra seppur in quantità molto modesta). Sul lato opposto v'è l'accesso ad uno dei locali della struttura edile (in scheda catastale denominato ripostiglio) che misura 4.70 mtl x 15.40. Il ripostiglio ha serramenti in alluminio in buono stato di conservazione (la porta d'accesso è in ferro) e solaio di copertura inclinato con altezza massima di 265 cm e minima di 230 cm. L'impianto elettrico è basilico. Da questo locale che ha un grado di manutenzione buono, diparte una scaletta interna che scende al piano interrato ad un locale sgombero. Sul piazzale esterno v'è presenza di alcune lastre di eternit a terra e di materiale edile vario

Il secondo cancello porta invece ad un ampio piazzale interamente pavimentato con autobloccanti di cemento. Su di esso si affacciano diversi locali alcuni dei quali "a quota piazzale", mentre altri a piano rialzato.

I primi sono quelli definiti in scheda come "Esposizione 5" e "Deposito 3". Quelli a piano rialzato sono definiti uffici.

Agli uffici si accede attraverso scala esterna in muratura. Planimetricamente il corpo di fabbrica ha una larghezza di 5.50 mtl e gli uffici sono una serie di locali di diversa metratura, che si susseguono disimpegnati da un corridoio. Uno di questi uffici è stato diviso con una parete mobile per creare due spazi indipendenti (tale divisione non è presente in scheda). Essi hanno finiture in discreto stato di conservazione con serramenti in alluminio (e tapparelle in pvc) recenti verso l'affaccio sud mentre in legno e vetusti (privi di oscuranti) verso l'affaccio Nord. Pavimenti e rivestimenti (x i bagni) in ceramica, impianto elettrico sottotraccia BTicino Serie Magic, impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa (in bagno il radiatore è in alluminio) alimentati da una caldaia a condensazione collocata in aderenza alla cler d'accesso al deposito adiacente. Altezza d'interpiano di 3,00 mt e profondità dei locali di 5.50 mt. Il bagno è completo e di recente sistemazione.

Attraverso gli uffici si scende una scaletta interna (che in scheda catastale è segnata in posizione difforme) e si arriva a quota zero con un primo deposito che si apre sul cortile con una cler basculante in ferro verniciato. Pavimentazione in cemento e serramenti in alluminio con altezza di 3.85 mtl. Si passa poi ad un ulteriore spazio a deposito di 7.80 mtl x 4.85 mtl, dotato di spogliatoi e bagno funzionante, ed infine si arriva ad un grande open-space di dimensioni pari a 20.35 mtl x 5.65 mtl avente copertura ad una flada inclinata con altezza verso corte di 3.00 mtl e altezza lato opposto di 2.37 mtl. Questo spazio è molto luminoso perché sono ampie le finestrate che si aprono verso il cortile; i serramenti sono in alluminio piuttosto recenti con doppio vetro. La pavimentazione è in ceramica in buono stato di conservazione così come l'impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è risolto con degli split che sono collegati, al pari dei radiatori degli uffici, alla medesima caldaia a condensazione. del

La facciata esterna di questo ultimo spazio è in blocchi splittati, al pari del locale "esposizione", mentre le altre facciate sono intonacate a civile e colorate.

Le coperture sono in lastre di lamiera ondulata, salvo quella del deposito open-space che parrebbe con finitura a guaina.

Fa parte di questo lotto anche la scala antincendio posta in aderenza al mapp. 518, perché indicata in scheda catastale e quindi facente parte del medesimo subalterno. Andrà creata a carico dell'acquirente separazione fisica tra il lotto 1 ed il lotto 2 in corrispondenza dello spazio sotteso alla scala in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 516 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.028,00 Euro, indirizzo catastale: Castano Primo Via Giovanni Boccaccio n.3, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: Via Madonna di Grèe, Via Boccaccio, Mapp. 712. mapp. 518, limite del foglio di mappa

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Vanzaghella, Magnago, Induno, Cuggiono). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km  
autobus distante 1 km  
autostrada distante 5 km  
superstrada distante 1 km  
ferrovia distante 1 km

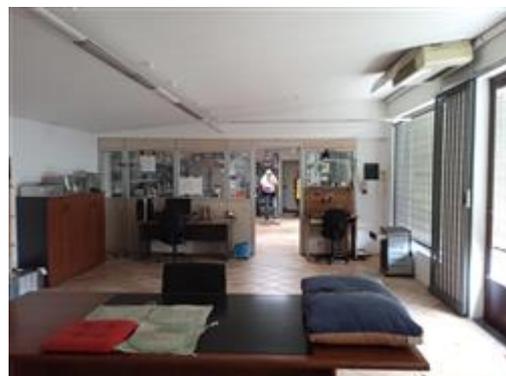


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





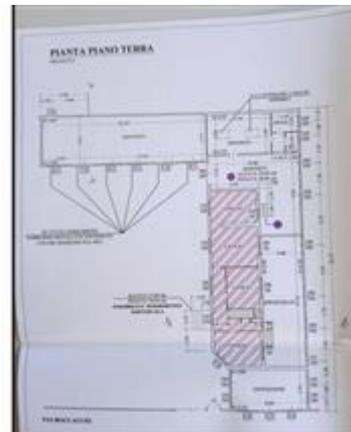
CONSISTENZA:

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
Uffici Piano Rialzato	131,92	x	100 %	=	131,92
Cantina uffici	104,02	x	35 %	=	36,41
Ripostiglio	79,56	x	60 %	=	47,74
Esposizione	45,08	x	100 %	=	45,08
Deposito 1	130,50	x	90 %	=	117,45

Deposito 2	60,48	x	90 %	=	54,43
Deposito mezzi	75,24	x	60 %	=	45,14
<b>Totale:</b>	<b>626,80</b>				<b>478,17</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera la consistenza del bene in relazione alla superficie lorda edificata ed il prezzo medio applicato riflette anche il valore dell'ampia area di sedime che è di ca. 2.500,00 mq. Nella valutazione si sono considerati anche gli aspetti intrinsecamente negativi della proprietà che sono le servitù di passaggio dei sottoservizi (enel, acqua, fognatura etc), rispetto ai lotti limitrofi, la necessità di bonifica dei manufatti contenenti materiale amiantifero (poche lastre depositate a terra), di eventuali serbatoi interrati, il fatto che l'area non abbia ulteriori potenzialità edificatorie stante la saturazione degli indici così come evidenti nel PdC 7621/2005, la necessità di realizzare confinamento in prossimità della scala antincendio per la separazione fisica tra il lotto 1 ed il lotto 2.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 478,17 x 900,00 = **430.353,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 430.353,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 430.353,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di

compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Milano

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	ufficio	478,17	0,00	430.353,00	430.353,00
				<b>430.353,00 €</b>	<b>430.353,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 425.853,00**

**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: **€. 425.853,00**

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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 425.853,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
213/2024

## LOTTO 3

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

**A** **deposito artigianale** a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene si sviluppa su un lotto d'angolo compreso tra la via Ponte Castano e la Via Basilicata e comprende anche una piccola striscia di terra che determina il confine Ovest (separandolo dalla corte peritnenziale ad un edificio residenziale pluripiano). Attualmente utilizza anche la corte al mapp. 383 posta a nord e con essa non ha alcuna separazione fisica. L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere nel caso voglia separare fisicamente i beni alla realizzazione di un confine fisico (retepaletti o altro previa autorizzazione comunale). Attualmente utilizzato come magazzino edile, è composto da una serie di porticati coperti, tettoie, rustici e piccoli manufatti edili che si pongono perimetralmente al lotto e formano una piccola corte non pavimentata ma in stabilizzato filtrante ben compattato. L'accesso che avviene attualmente dalla Via Emila da proprietà di terzi dovrà essere ripristinato; l'attuale portone in legno posto in fregio alla Via Ponte Castano è in pessimo stato di conservazione e necessita di importanti interventi manutentivi (dovrà nel caso essere sostituito). Le strutture edili sono tutte aperte ad eccezione di una piccola "casetta" di dimensioni interne di 7.20 mtl x 4.35 mtl ed altezza interna di 2.70 mtl utilizzata come ufficio. Le finiture interne della medesima sono modeste, serramenti in legno vetusti, bagno esterno (presenza di solo turca) molto precario. Il grado di manutenzione complessivo del compendio è appena sufficiente; le strutture delle coperture sono in legno e il manto di copertura in massima parte in tegole marsigliesi. Le tettoie hanno altezza variabile e si rimanda alla scheda catastale ed alle foto per maggior chiarezza. Il bene si adatta bene all'attuale uso specifico di magazzino edile anche se per le caratteristiche intrinseche dello stessoLa non si ravvisano altre potenzialità di utilizzo che non siano quelle che ne prevedano la demolizione e la riconversione come lotto edificabile per altri usi (residenziale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 85 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 500 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Castano Primo Via GPonte Castano n.50, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 383, Via Basilicata, Via Ponte Castano, mapp.421, mapp. 79

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**0,00 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:	€. 126.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.500,00
Data della valutazione:	16/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo ultranovennale, stipulato il 14/03/2019, con scadenza il 28/02/1938, registrato il 19/03/2019 a Milano 1 ai nn. 9108 Serie 1T, trascritto il 19/03/2019 a Milano ai nn. 34459/22677 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 24000,00 €/anno + iva.

Il contratto di locazione non è vile e l'importo del canone appare coerente con le valutazioni di mercato

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2008 a firma di Dott. Parazzini Giuseppe ai nn. 66787/7794 di repertorio, iscritta il 17/04/2008 ai nn. 50429/12297, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione ad iscrizione n. 19255 del 25/09/2019 derivante da cessione dell'ipoteca

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

pignoramento, stipulata il 08/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 3408 di repertorio, trascritta il 05/06/2024 ai nn. 73957/53014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di Tribunale di Lamezia Terme ai nn. 612 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 ai nn. 87266/62490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Grava su Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di dichiarazione di nomina (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Dott.ssa Tizzoni Loredana ai nn. 12518 di repertorio, trascritto il 20/04/2002 ai nn. 49145/29374.

In rettifica della formalità trascritta a Milano 2 il 18/04/2002 ai n. 48238/28841 atto tra vivi compravendita. Il quadro D della suddetta formalità riporta: "la società edilvalle srl, sciogliendo la riserva fatta nell'atto in data 5 Aprile 2002 rep. n. 12.155/216 in autentica del notaio Loredana Tizzoni di Abiategrasso, in termine utile di registrazione, ha dichiarato di aver acquistato le porzioni immobiliari oggetto della predetta compravendita, in nome e per conto della società "Edilvalle gestioni immobiliari s.r.l., riconoscendo come fatto per suo conto ed a suo nome l'acquisto delle porzioni immobiliari contrattuali e conseguentemente ritenersi per unica acquirente fino alla data dell'acquisto, riconoscendo come stipulato a suo nome il contratto di cui sopra e quindi ritenersi avere, fin dall'origine del contratto stesso, acquistato i diritti e assunto gli obblighi nascenti dal contratto medesimo, il tutto come previsto dall'art. 1404 codice civile Da visure catastali gli immobili di Castano Primo Foglio 5 particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub. 701 derivano da Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 1 Particella 516 Sub. 2 Particella 516 Sub. 3 Castano Primo Foglio 7 Particella 127 Sub. 1 Particella 127 Sub. 2, Foglio 5 Particella 518

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/04/2002), con atto stipulato il 17/12/2002 a firma di Dott.ssa Tizzoni Loredana ai nn. 13418 di repertorio, trascritto il 01/10/2024 ai nn. 162903/94751.

Da visure catastali gli immobili di Castano Primo Foglio 5 particella 516 Sub. 702 Particella 518 Sub.

701 derivano da Castano Primo Foglio 5 Particella 516 Sub. 1 Particella 516 Sub. 2 Particella 516 Sub. 3 Castano Primo Foglio 7 Particella 127 Sub. 1 Particella 127 Sub. 2, Foglio 5 Particella 518

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 31/03/2008), con atto stipulato il 31/03/2008 a firma di Dott. Parazzini Giuseppe ai nn. 66786/7793 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 ai nn. 50428/27931

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 19/20, in forza di atto di assegnazione a socio (dal 23/07/1998 fino al 31/03/2008), con atto stipulato il 23/07/1998 a firma di Dott. Zinni Germano ai nn. 55668 di repertorio, trascritto il 04/08/1998 ai nn. 66669/48023

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/04/2002 fino al 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Dott. Tizzoni Loredana ai nn. 12155 di repertorio, trascritto il 18/04/2002 ai nn. 48238/28841

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/20, in forza di Atto di compravendita (dal 10/09/2005 fino al 31/03/2008), con atto stipulato il 10/09/2005 a firma di Dott.ssa Tizzoni Loredana ai nn. 16901/2995 di repertorio, trascritto il 08/10/2005 ai nn. 148064/76140.

L'usufruttura Sig.ra Mombelli Maria Angela è deceduta il 19/09/2005 con conesguente ricongiungimento di usufrutto

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

Data la remota epoca di costruzione non si è riusciti a reperire alcuna traccia delle Licenze Edilizie che hanno autorizzato la realizzazione del compendio.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC/p2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 - Ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2" Definizioni Il Piano delle Regole individua i tessuti produttivi caratterizzati da piccoli lotti costruiti con tipologia edilizia industriale ed adibiti alla produzione di beni, collocati in ambiti urbani aventi, invece, caratteristiche prevalentemente residenziali. La destinazione produttiva è ammessa esclusivamente qualora l'edificio non sia dismesso e recuperabile con interventi ai sensi dell'Art. 28. Le modifiche o il subentro di nuove attività produttive prima della dismissione di cui all'Art. 16, dovranno rispettare le vigenti normative in materia ambientale. Finalità Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate: - Incentivazione e controllo della trasformazione ad uso residenziale - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico; - il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale Destinazione d'uso 4. Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2" sono ammesse le destinazioni funzionali (P) e complementari come disciplinate dal precedente Art. 19 delle presenti norme. 5. Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di trasformazione in residenza "TUC/p2", alla dismissione dell'attività produttiva ai sensi articolo 16 e 29 delle presenti NTA, sono ammesse le destinazioni funzionali (R) come disciplinate dal precedente Art. 18 delle presenti norme. Modalità di attuazione

1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto. 2. Permesso di costruire convenzionato per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 2.000 mc. 3. Nel caso di mantenimento o subentro dell'attività produttiva, è ammesso solo quanto previsto dall'art 28 – Edificio in contrasto con le norme di PGT. Indici e parametri urbanistici  $I_{fmax} < 0,6$  mq/mq  $H_{max} < 9,5$  m, elevabile fino a 10,50 m nel caso di realizzazione di pavimenti radianti interpiano in caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione  $R_c$  pari a quello esistente.  $I_p$  fondiaria= quantità previste dall'Art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene (RLI) e dal manuale tecnico del RLI – capitolo 3.  $D_a$ = esistente o  $>20\%$  Parcheggi pertinenziali Si rinvia a quanto stabilito all' Art. 26 - . Forme di incentivazione Si rinvia a quanto stabilito all'Art. 58. Prescrizioni particolari 1. Inoltre si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto funzionali alla stessa: - la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 150 di SL. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di Pagina 45 di 96 asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SL ad uso terziario ricettivo. Ove documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale; - gli immobili ad uso ufficio, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SL dell'unità produttiva. 2. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva. 3. Tutte le tettoie superiori a 1,50 m di sporto contano  $SL_{pv}$  per intero. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore. Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA. Fattibilità geologica I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica al Titolo VIII delle NTA del Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come elemento di confronto tra l'esistente e lo stato autorizzato si è considerata la scheda catastale agli atti risalente al 19/11/91 in quanto non si è riusciti a reperire alcun titolo edilizio. Le uniche anomalie evidenti riguardano il volume chiuso ad un'altezza posta baricentricamente alla proprietà sul lato ovest che non ha la porta sul lato sud e una delle due che si affacciano a est sul cortile interno

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in Sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come elemento di confronto tra l'esistente e lo stato

autorizzato si è considerata la scheda catastale agli atti risalente al 19/11/91 in quanto non si è riusciti a reperire alcun titolo edilizio. Le uniche anomalie evidenti riguardano il volume chiuso ad un'altezza posto baricentricamente alla proprietà sul lato ovest che non ha la porta sul lato sud e una delle due che si affacciano a est sul cortile interno

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTANO PRIMO VIA PONTE CASTANO SNC

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene si sviluppa su un lotto d'angolo compreso tra la via Ponte Castano e la Via Basilicata e comprende anche una piccola striscia di terra che determina il confine Ovest (separandolo dalla corte perimettriale ad un edificio residenziale pluripiano). Attualmente utilizza anche la corte al mapp. 383 posta a nord e con essa non ha alcuna separazione fisica. L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere nel caso voglia separare fisicamente i beni alla realizzazione di un confine fisico (retepaletti o altro previa autorizzazione comunale). Attualmente utilizzato come magazzino edile, è composto da una serie di porticati coperti, tettoie, rustici e piccoli manufatti edili che si pongono perimetralmente al lotto e formano una piccola corte non pavimentata ma in stabilizzato filtrante ben compattato. L'accesso che avviene attualmente dalla Via Emilia da proprietà di terzi dovrà essere ripristinato; l'attuale portone in legno posto in fregio alla Via Ponte Castano è in pessimo stato di conservazione e necessita di importanti interventi manutentivi (dovrà nel caso essere sostituito). Le strutture edili sono tutte aperte ad eccezione di una piccola "casetta" di dimensioni interne di 7.20 mtl x 4.35 mtl ed altezza interna di 2.70 mtl utilizzata come ufficio. Le finiture interne della medesima sono modeste, serramenti in legno vetusti, bagno esterno (presenza di solo turca) molto precario. Il grado di manutenzione complessivo del compendio è appena sufficiente; le strutture delle coperture sono in legno e il manto di copertura in massima parte in tegole marsigliesi. Le tettoie hanno altezza variabile e si rimanda alla scheda catastale ed alle foto per maggior chiarezza. Il bene si adatta bene all'attuale uso specifico di magazzino edile anche se per le caratteristiche intrinseche dello stesso. La non si ravvisano altre potenzialità di utilizzo che non siano quelle che ne prevedano la demolizione e la riconversione come lotto edificabile per altri usi (residenziale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

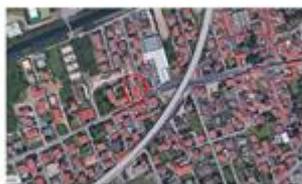
- foglio 8 particella 85 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 500 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Castano Primo Via GPonte Castano n.50, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 383, Via Basilicata, Via Ponte Castano, mapp.421, mapp. 79

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Vanzaghello, Magnago, Induno, Cuggiono). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km  
autobus distante 1 km  
autostrada distante 6 km  
superstrada distante 3 km  
ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera la consistenza della superficie coperta esistente di ca. 530 mq (comprensiva del Volume chiuso  $7.80 \times 4.90 = 38,00$  mq) con la relativa corte interne di piccole dimensioni (l'area di sedime complessiva è di ca. 650,00 mq). E' importante considerare anche che il confine Nord con il mapp. 383 attualmente non esiste e pertanto si dovrà provvedere all'eventuale separazione fisica della proprietà con tale area. L'attuale accesso carraio da Via Ponte Castano (quello pedonale invece è fruibile) è inutilizzabile perchè il portone in legno esistente è in precarie condizioni di stabilità e pertanto occorrerà ripararlo e renderlo efficiente,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di milano, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Milano

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	deposito artigianale	0,00	0,00	130.000,00	130.000,00
				<b>130.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.500,00**

**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: **€. 126.500,00**

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: **€. 126.500,00**

data 16/11/2024

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati