



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

87/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CURATORE:

Rag. Salvatore SCALISE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marina Bianchi

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4

telefono: 0331807559

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 87/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a BUSTO ARSIZIO Via Ca Bianca 32, della superficie commerciale di **1.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale edificato alla fine degli anni sessanta, costituito da: piano terra con uffici e laboratorio; piano interrato con spogliatoi, servizi e un deposito accessibile dalla scala interna; una tettoia posta a confine sul cortile retrostante di altezza pari a m. 2,40 con pilastri in ferro e copertura in lamiera, aperta su un lato e piccolo ripostiglio con accesso tramite portone di ferro. Le strutture sono costituite da tradizionale ossatura in pilastri e travi prefabbricate con tamponatere in muratura; copertura a shed in prefabbricato e vetri; serramenti in alluminio.

Gli uffici presentano una pavimentazione in pvc finto legno; bagni con rivestimenti e pavimenti in ceramica; pavimentazione del laboratorio in piastrelle tipiche degli anni 60/70.

L'altezza media del capannone è pari a m. 5,00; di m. 3,00 per gli uffici; m. 2,70 al piano interrato.

Impianto elettrico del tipo industriale; sono stati installati dei pannelli fotovoltaici su tutta la copertura con delle aree di passaggio per la manutenzione; sul cortile si rileva una cabina elettrica a servizio del capannone di cui però non si riscontra nessun titolo autorizzativo nè il relativo accatastamento.

Dal cortile si accede alla centrale termica dove sono presenti due impianti, uno per il riscaldamento degli uffici con caloriferi in alluminio e sistema di raffrescamento con condizionatori; e una caldaia per il riscaldamento della parte produttiva.

L'intero complesso è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastamento ringhiera in ferro; accesso pedonale e carraio dalla via Ca Bianca; ampio cortile per parcheggio e spazi di manovra per mezzi pesanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-1, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 21826 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 6.831,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Bianca 32, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario via Ca' Bianca; est stessa proprietà mappale 21828 e 21829; a sud. capannone industriale mappale 9165; ovest altra proprietà immobiliare
- foglio 18 particella 21826 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/5, consistenza 67 mq, indirizzo catastale: Via Ca' Bianca 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
da nord in senso orario cortile comune al mappale 21826; est mappale 18312; sud sub. 504; ovest sub. 505
- foglio 18 particella 21826 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/5, consistenza 180 mq, indirizzo catastale: Via Ca' Bianca 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario sub. 505; est sub. 503; sud e ovest cortile comune al mappale 21826;

- foglio 18 particella 21826 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 122,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CA` BIANCA n. 32, piano: 1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario cortile comune al mappale 21826; a est sub. 503; sud sub. 504; ovest cortile comune al mappale 21826

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.022,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 521.750,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 495.662,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 495.662,50 |
| Data di conclusione della relazione: | 31/03/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con atto a rogito notaio Barbagallo in Busto Arsizio rep. 124509 del 21.03.2000 in favore di ENEL Distribuzione spa per la costituzione di Servitù della cabina enel, trascritto alla conservatoria dei Rr.Ii di Milano 2 il 12.04.2000 rg. 34553 e rp. 23493.

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 23/06/2009 a firma di Notaio Marco Novara ai nn. 57185/23683 di repertorio, iscritta il 02/07/2009 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 17170 rg. 81666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 28/08/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 87/2024 di repertorio, trascritta il 28/03/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 29047 r.g. 41867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Alla società ARTI GRAFICHE BARATELLI SNC DI MARIO E GIUSEPPE BARATELLI & C. la proprietà era stata trasferita dal sig. BARATELLI GIANLUIGI il quale aveva acquistato l'area sul quale ha edificato l'intera proprietà immobiliare con pratica edilizia n. 259/68

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 10/09/1992), con atto stipulato il 10/09/1992 a firma di Notaio Sorgato ai nn. rep. 56627/7165 di repertorio, registrato il 30/09/1992 a Busto Arsizio ai nn. 1104 serie 2v, trascritto il 14/10/1992 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 76325 rp. 53269.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 SUPERFICIE, in forza di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 10/01/2012), con atto stipulato il 10/01/2012 a firma di Notaio Ghirlanda Massimo ai nn. rep. 149822/25997 di repertorio, trascritto il 13/02/2012 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 14749 rp. 9850.



Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 SUB. 505.

IL DIRITTO DI SUPERFICIE DI CUI AGLI ART. 952 E SEGUENTI, CONSISTE NEL REALIZZARE E MANTENERE SOPRA LA COPERTURA DEGLI IMMOBILI UN IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA ATTRAVERSO LO SFRUTTAMENTO DI FONTI RINNOVABILI, E PRECISAMENTE UN IMPIANTO DI TIPO C.D. "FOTOVOLTAICO". LA DURATA DELLA "SUPERFICIE" E' PATTUITA IN ANNI 21 (VENTUNO).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **259/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di capannone e recinzione, presentata il 25/06/1968 con il n. prot. 24282 di protocollo, rilasciata il 22/08/1968, agibilità del 29/05/1972

Condono N. **619/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria, presentata il 24/03/1986 con il n. prot. 8909 di protocollo, rilasciata il 04/09/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un soppalco in ferro con scale di accesso realizzato all'interno del fabbricato; presenza di una tettoia adiacente al fabbricato principale sul cortile posto a sud; sanatoria della cabina enel.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria per opere interne ed esterne; rimozione della tettoia non autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, oblazione e diritti al comune: €1.500,00
- Rimozione tettoia : €1.000,00
- Oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un soppalco in ferro nel laboratorio e della centrale elettrica esterna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale



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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €250,00
- Oneri professionali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CA BIANCA 32

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BUSTO ARSIZIO Via Ca Bianca 32, della superficie commerciale di **1.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale edificato alla fine degli anni sessanta, costituito da: piano terra con uffici e laboratorio; piano interrato con spogliatoi, servizi e un deposito accessibile dalla scala interna; una tettoia posta a confine sul cortile retrostante di altezza pari a m. 2,40 con pilastri in ferro e copertura in lamiera, aperta su un lato e piccolo ripostiglio con accesso tramite portone di ferro. Le strutture sono costituite da tradizionale ossatura in pilastri e travi prefabbricate con tamponatere in muratura; copertura a shed in prefabbricato e vetri; serramenti in alluminio.

Gli uffici presentano una pavimentazione in pvc finto legno; bagni con rivestimenti e pavimenti in ceramica; pavimentazione del laboratorio in piastrelle tipiche degli anni 60/70.

L'altezza media del capannone è pari a m. 5,00; di m. 3,00 per gli uffici; m. 2,70 al piano interrato.

Impianto elettrico del tipo industriale; sono stati installati dei pannelli fotovoltaici su tutta la copertura con delle aree di passaggio per la manutenzione; sul cortile si rileva una cabina elettrica a servizio del capannone di cui però non si riscontra nessun titolo autorizzativo nè il relativo accatastamento.

Dal cortile si accede alla centrale termica dove sono presenti due impianti, uno per il riscaldamento degli uffici con caloriferi in alluminio e sistema di raffrescamento con condizionatori; e una caldaia per il riscaldamento della parte produttiva.

L'intero complesso è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastamento ringhiera in ferro; accesso pedonale e carraio dalla via Ca Bianca; ampio cortile per parcheggio e spazi di manovra per mezzi pesanti.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-1, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 21826 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 6.831,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Bianca 32, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario via Ca' Bianca; est stessa proprietà mappale 21828 e 21829; a sud. capannone industriale mappale 9165; ovest altra proprietà immobiliare
- foglio 18 particella 21826 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/5, consistenza 67 mq, indirizzo catastale: Via Ca' Bianca 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
da nord in senso orario cortile comune al mappale 21826; est mappale 18312; sud sub. 504; ovest sub. 505
- foglio 18 particella 21826 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/5, consistenza 180 mq, indirizzo catastale: Via Ca' Bianca 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario sub. 505; est sub. 503; sud e ovest cortile comune al mappale 21826;
- foglio 18 particella 21826 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/1, rendita 122,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CA` BIANCA n. 32, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario cortile comune al mappale 21826; a est sub. 503; sud sub. 504; ovest cortile comune al mappale 21826

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

- aeroporto
- autostrada
- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



| | | |
|-------------------------|-------------------------|--|
| esposizione: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | nella media | |
| livello di piano: | nella media | |
| stato di manutenzione: | al di sopra della media | |
| luminosità: | ottimo | |
| qualità degli impianti: | nella media | |
| qualità dei servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|--|
| <i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro con apertura elettrica | al di sopra della media | |
| <i>infissi esterni</i> : finestre e portoncini d'ingresso realizzati in alluminio con vetro singolo | nella media | |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in prefabbricato a shed con coibentazione in assente | al di sopra della media | |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cortile in asfalto con parti a verde piantumato | al di sopra della media | |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc | al di sopra della media | |

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Capannone | 680,00 | x | 100 % | = | 680,00 |
| Uffici | 154,00 | x | 100 % | = | 154,00 |
| CT | 25,00 | x | 100 % | = | 25,00 |
| Deposito PS1 | 140,00 | x | 50 % | = | 70,00 |
| Tettoia esterna | 93,00 | x | 100 % | = | 93,00 |
| Totale: | 1.092,00 | | | | 1.022,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 413/2008



Descrizione: Opificio industriale composto da:- capannoni industriali, costruiti in tempi diversi, composti da due ampi capannoni con reparto carpenteria e verniciatura e servizi igienici a disposizione per i dipendenti con docce e lavatoi, spogliatoi e sala mensa oltre a locali non in uso e a area adibita a magazzino- uffici al primo piano comprendenti una sala disegnatori, un ufficio amministrativo, uffici direzionali, sala reception, sala d'attesa e una sala riunioni con sala archivio al secondo piano- abitazione del custode con ingresso indipendente al piano terra- struttura esterna adibita a cabina elettrica di trasformazione ad uso privato- area libera di circa mq. 1500 per spazi manovra e carico scarico mezzi pesanti con area verde e 3 differenti tettoie con struttura portante in acciaio adibite a stoccaggio materiali, 1

Indirizzo: Via SEMPIONE, 166 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 661.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.448.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 620.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 391.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 23/2012

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE della superficie commerciale terreno, con annessi depositi, ripostiglio e servizi igienici stesso, di mq 531,70, disposto al piano e tettoia adiacente al fabbricato nonch  CASA DI ABITAZIONE della superficie commerciale di mq 199,41, disposta su piano terreno e primo, composta al piano terra da due camere, cucina e servizio, con scala di collegamento al piano primo ove si trovano due camere con un ripostiglio all'ammezzato e un balcone, 1

Indirizzo: Via Castellanza, 5721052 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 201.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 527.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del pi  probabile valore di mercato   quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformit  al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinariet  e concretezza che presiede all'attivit  di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetust  e di ogni elemento che pu  influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture,

stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta   dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unit  immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste



immobiliari.

Capannone PT; deposito PS1; CT; mq. 775 * €/mq 300,00 =€ 232.500,00

Uffici PT mq. 154,00 * €/mq 1.000,00 =€ 154.000,00

Area di manovra e cortile mq. 1930 * €/mq 20,00 =€ 38.600,00

Tettoia esterna mq. 93 * €/mq 100,00 =€ 9.300,00

Fotovoltaico valutato ad oggi con deprezzamento pari al 20% n. 224 pannelli; Kw 62 * €/Kw 2.000,00 = € 124.000 - 20% =€ 99.200,00

Totale valore commerciale immobile arrotondato € 530.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **530.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 530.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 530.000,00**

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | capannone industriale | 1.022,00 | 0,00 | 530.000,00 | 530.000,00 |
| | | | | 530.000,00 € | 530.000,00 € |



| | |
|---|---------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 8.250,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 521.750,00 |
| VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): | |
| Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): | €. 26.087,50 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 495.662,50 |
| Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): | €. 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Arrotondamento del valore finale: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 495.662,50 |



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 87/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Ca Bianca 34/bis, della superficie commerciale di **995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale/commerciale edificato alla fine degli anni sessanta, costituito da: una porzione uso deposito/magazzino a PT; tramite un portico esterno si accede ad una seconda porzione di capannone composta da un'ampia area uso esposizione/pluriuso; reception; spogliatoi e wc; dalla scala esterna che collega la porzione insistente sul mappale 21829 con il mappale 21828, si accede al corpo uffici composto: PT due uffici, un doppio wc e la reception; al P1 sono presenti 4 uffici e un WC; al PS1 un ampio locale uso magazzino con h. interna pari m. 2.15 e il locale caldaia. Le strutture dei capannoni sono costituite da tradizionale ossatura in pilastri e travi prefabbricate con tamponare in muratura; copertura a una falda inclinata in prefabbricato per i capannoni a tetto in tegole per il corpo uffici; serramenti in alluminio con tapparelle in pvc. Il deposito presenta una pavimentazione in batutto di cemento, mentre negli uffici sono presenti pavimentazioni prevalentemente in ceramica; bagni con rivestimenti e pavimenti in ceramica; pavimentazione del locale uso esposizione in parquet incollato

L'altezza media del capannone è pari a m. 3.75; di m. 3,00 per gli uffici.

Impianto elettrico del tipo industriale; l'impianto di riscaldamento è suddiviso per i vari ambienti: la parte ad esposizione/pluriuso uno per il riscaldamento utilizza dei radiatori ad aria calda e condizionatori per il raffrescamento; gli uffici sono riscaldati con caloriferi in alluminio;

L'intero complesso è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastamente ringhiera in ferro; accesso pedonale e carraio dalla via Ca Bianca; ampio cortile per parcheggio e spazi di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 21829 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 3.033,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi ai mappali 21827, 25778; a est mappale 21828 sub. 5; a sud cortile comune al mappale 21828; a ovest mappale 21828 sub. 2
- foglio 18 particella 21829 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 2.262,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 21827; est mappale 21829 sub. 1 e cortile comune al mappale 21828; a sud proprietà di terzi al mappale 9165; a ovest mappale 21826
- foglio 18 particella 21828 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 111 mq, rendita 240,77 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 21828 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 2.494,49 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 25776; a est via Ca Bianca; a



sud cortile comune mappale 21828 sub. 4; a ovest mappale 21828 sub. 1.

- foglio 18 particella 21828 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/1, consistenza 815 mq, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario tutti i sub. al mappale 21828

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 995,00 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: | €. 563.120,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 563.120,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 563.120,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 31/03/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 28/08/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 87/24 di repertorio, trascritta il 28/03/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 41867 rp. 29047, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In precedenza la proprietà è stata oggetto dei seguenti atti notarili:

DECRETO DI TRASFERIMENTO procedura fallimentare n. 182/79 cron. 57086 del 08.09.1982, trascritto alla conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 11.09.1982 rg. 49908 rp. 40247, la proprietà veniva trasferita dal sig. Calabrese Arturo a Porello Alessandro srl.;

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE atto a rogito notaio Rinaldi in Cusano Milanino rep. 8318/1466 del 20.06.1996 registrato a Desio il 09.01.1997, trascritto alla COnservatoria dei RR.II di Milano 2 il 16.11.2004 rp. 69439, la proprietà veniva trasferita da Porello Alessandro srl. a QUADRIA ENGINEERING S.R.L.;

MODIFICA DENOMINAZIONE, CESSIONE DI QUOTE atto a rogito notaio Benetti in Genova rep. 22402/10350 del 22.06.2002 registrato a Genova il 12.07.2002, la proprietà veniva trasferita a PRINTER IMMOBILIARE S.R.L

MODIFICA DENOMINAZIONE, CESSIONE DI QUOTE atto a rogito notaio Benetti in Genova rep. 22517/10426 del 04.10.2002 registrato a Genova il 21.10.2002, la proprietà veniva trasferita a PRINTER IMMOBILIARE S.R.L

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione (dal 15/03/2016), con atto stipulato il 15/03/2016 a firma di Notaio Novara ai nn. rep. 65877/30647 di repertorio, trascritto il 29/03/2016 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 33439 rp. 21269

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **297/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione casa d'abitazione e magazzino, presentata il 04/07/1968, rilasciata il 12/08/1967, agibilità **non ancora rilasciata**.

Sopralluogo per rilascio agibilità eseguito in data 16.12.1969; agibilità non rilasciata per assenza del certificato di collaudo dei cementi armati

Concessione Edilizia N. **685/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato, presentata il 13/11/1998, rilasciata il 22/04/1999

Progetto Edilizio N. **197/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia , presentata il 15/10/2003, rilasciata il 30/06/2004, agibilità del 04/11/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un' apertura nel locale magazzino/deposito merci a confine con il mappale 21826 per l'accesso alle due proprietà immobiliari (sub. 2); realizzazione di pareti interne al piano interrato (sub. 3); realizzazione di una porta nel corpo uffici locale reception che accede direttamente al vano scala (sub. 4); modifica apertura accesso wc (sub. 1)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, oblazione e diritti al comune : €1.100,00
- Oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un' apertura nel locale magazzino/deposito merci a confine con il mappale 21826 per l'accesso alle due proprietà immobiliari (sub. 2); realizzazione di pareti interne al piano interrato (sub. 3); realizzazione di una porta nel corpo uffici locale reception che accede direttamente al vano scala (sub. 4); modifica apertura accesso wc (sub. 1)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali presentazione planimetria sub. 1, 2, 3, 4: €280,00
- Oneri professionali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CA BIANCA 34/BIS

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Ca Bianca 34/bis, della superficie commerciale di **995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale/commerciale edificato alla fine degli anni sessanta, costituito da: una porzione uso deposito/magazzino a PT; tramite un portico esterno si accede ad una seconda porzione di capannone composta da un'ampia area uso esposizione/pluriuso; reception; spogliatoi e wc; dalla scala esterna che collega la porzione insistente sul mappale 21829 con il mappale 21828, si accede al corpo uffici composto: PT due uffici, un doppio wc e la reception; al P1 sono presenti 4 uffici e un WC; al PS1 un ampio locale uso magazzino con h. interna pari m. 2.15 e il locale caldaia. Le strutture dei capannoni sono costituite da tradizionale ossatura in pilastri e travi prefabbricate con tamponare in muratura; copertura a una falda inclinata in prefabbricato per i capannoni a tetto in tegole per il corpo uffici; serramenti in alluminio con tapparelle in pvc. Il deposito presenta una pavimentazione in batutto di cemento, mentre negli uffici sono presenti pavimentazioni prevalentemente in ceramica; bagni con rivestimenti e pavimenti in ceramica; pavimentazione del locale uso esposizione in parquet incollato

L'altezza media del capannone è pari a m. 3.75; di m. 3,00 per gli uffici.

Impianto elettrico del tipo industriale; l'impianto di riscaldamento è suddiviso per i vari ambienti: la parte ad esposizione/pluriuso uno per il riscaldamento utilizza dei radiatori ad aria calda e condizionatori per il raffrescamento; gli uffici sono riscaldati con caloriferi in alluminio;

L'intero complesso è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastante ringhiera in ferro; accesso pedonale e carraio dalla via Ca Bianca; ampio cortile per parcheggio e spazi di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 21829 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 3.033,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi ai mappali 21827, 25778; a est mappale 21828 sub. 5; a sud cortile comune al mappale 21828; a ovest mappale 21828 sub. 2

- foglio 18 particella 21829 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 2.262,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 21827; est mappale 21829 sub. 1 e cortile comune al mappale 21828; a sud proprietà di terzi al mappale 9165; a ovest mappale 21826



- foglio 18 particella 21828 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 111 mq, rendita 240,77 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 18 particella 21828 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 2.494,49 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 25776; a est via Ca Bianca; a sud cortile comune mappale 21828 sub. 4; a ovest mappale 21828 sub. 1.
- foglio 18 particella 21828 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/1, consistenza 815 mq, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario tutti i sub. al mappale 21828

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

| | | |
|------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in ferro al di sopra della media 
 con apertura elettrica
infissi esterni: finestre e portoncini d'ingresso buono 
 realizzati in alluminio
pavimentazione esterna: realizzata in elementi al di sopra della media 
 autobloccanti

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Magazzino/Deposito | 405,00 | x | 100 % | = | 405,00 |
| Locale pluriuso/esposizione /receptio/wc | 240,00 | x | 100 % | = | 240,00 |
| Uffici PT e PI | 280,00 | x | 100 % | = | 280,00 |
| Deposito PS1 | 140,00 | x | 50 % | = | 70,00 |
| Totale: | 1.065,00 | | | | 995,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 413/2008

Descrizione: Opificio industriale composto da: - capannoni industriali, costruiti in tempi diversi, composti da due ampi capannoni con reparto carpenteria e verniciatura e servizi igienici a disposizione per i dipendenti con docce e lavatoi, spogliatoi e sala mensa oltre a locali non in uso e a area adibita a magazzino - uffici al primo piano comprendenti una sala disegnatori, un ufficio amministrativo, uffici direzionali, sala reception, sala d'attesa e una sala riunioni con sala archivio al secondo piano - abitazione del custode con ingresso indipendente al piano terra - struttura esterna adibita a cabina elettrica di trasformazione ad uso privato - area libera di circa mq. 1500 per spazi manovra e carico scarico mezzi pesanti con area verde e 3 differenti tettoie con struttura portante in acciaio adibite a stoccaggio materiali, 1

Indirizzo: Via SEMPIONE, 166 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 661.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.448.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 620.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 398.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 23/2012

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE della superficie commerciale terreno, con annessi depositi, ripostiglio e servizi igienici stesso, di mq 531,70, disposto al piano e tettoia adiacente al fabbricato nonch  CASA DI ABITAZIONE della superficie commerciale di mq 199,41, disposta su piano terreno e primo, composta al piano terra da due camere, cucina e servizio, con scala di collegamento al piano primo ove si trovano due camere con un ripostiglio all'ammezzato e un balcone, 1

Indirizzo: Via Castellanza, 5721052 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 201.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 548.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del pi  probabile valore di mercato   quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformit  al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinariet  e concretezza che presiede all'attivit  di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetust  e di ogni elemento che pu  influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta   dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unit  immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

Deposito mq. 405 * €/mq 300,00 =**€ 121.500,00**

Locale pluriuso; receptio;spogliatoi mq. 240 * €/mq 400,00 =**€ 96.000,00**

Uffici mq. 280 * €/mq 1.200,00 =**€ 336.000,00**

Area di manovra e cortile mq. 815 * €/mq 20,00 =**€ 16.300,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **570.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ): **€. 570.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 570.000,00**



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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | capannone artigianale | 995,00 | 0,00 | 570.000,00 | 570.000,00 |
| | | | | 570.000,00 € | 570.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.880,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 563.120,00**

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: **€. 563.120,00**

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**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 563.120,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 87/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

cascina a CREVOLADOSSOLA Via Valle Formazza 21, frazione Oira, della superficie commerciale di **137,50** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa di abitazione tipica della zona disposta su un unico piano fuori terra composta da : ingresso, cucina, una camera, un soggiorno, un piccolo bagno e un terrazzino a P1, al piano terra/strada di pertinenza vi è un ampio locale uso deposito collegato al box.

L'unità immobiliare è stata edificata presumibilmente nei primi del '900 e successivamente è stata oggetto di trasformazione da rustico ad abitazione intorno al 1956. Successivamente non sono stati eseguiti interventi di manutenzione. L'accesso pedonale avviene tramite un cancelletto in ferro posto sulla via Val Formazza, presenta pavimenti in piastrelle tipiche degli anni '50; serramenti in legno con vetro singolo; persiane in legno; tetto in pietra; murature perimetrali in sassi e mattoni pieni con intonaco al rustico; solai in legno; è dotato di impianto di riscaldamento a gas. Si sono rilevate importanti fessurazioni a parete e sui soffitti, nonchè un lieve abbassamento del pavimento in alcuni punti percettibile al camminamento.

Si ritiene che l'immobile abbia la necessità di interventi strutturali, previa verifica da parte di uno strutturista.

Il box a piano terra ha accesso dalla basculante posta sulla via val Formazza; il pavimento è in battuto di cemento; pareti intonacate;

Esternamente, uscendo dal balcone del soggiorno, vi è un passaggio retrostante l'abitazione che da l'accesso a un piccolo giardino disposto su più livelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 304 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE FORMAZZA 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada provinciale; est proprietà di terzi al mappale 305; a sud via Formazza; ovest proprietà di terzi al mappale 297
- foglio 13 particella 304 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 115,32 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE FORMAZZA n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada provinciale; est proprietà di terzi al mappale 305; a sud via Formazza; ovest proprietà di terzi al mappale 297

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1955.



B terreno agricolo a CREVOLADOSSOLA Via Valle Formazza 21, frazione Oira, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terra individuato nel P.R.G.C. vigente come zona "Boscate a destinazione produttiva E2".

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 112 (catasto terreni), qualità/classe CAST FRUTTO 01, superficie 450, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 104 e 105; est mapp. 113; sud e ovest mapp. 111

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 587,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.916,67 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.916,67 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.916,67 |
| Data di conclusione della relazione: | 31/03/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 03/09/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. rep. 87/24 di repertorio, trascritta il 21/01/2025 a Conservatoria dei RR.II di Verbania ai nn. rg. 611 rp. 526 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Attualmente l'immobile risulta intestato a :

Baratelli Mario Luigi e Baratelli Giuseppe per la quota di 7/18 e Baratelli Laura Giuseppina per la quota di 4/18. La proprietà è stata trasferita per i 3/9 ai sig.ri Baratelli Mario Luigi e Baratelli Giuseppe dalla successione in morte della madre Brazzelli Giuseppina deceduta il 02/08/2021 Denuncia di successione registrata il 01/08/2022 al n. 337696 vol. 88888 e trascritta alla conservatoria dei RR. II di Verbania il 29/08/2022 ai numeri rg. 10701 rp. 8667; La quota di 6/9 è stata trasferita a Baratelli Laura Giuseppina, Baratelli Mario Luigi e Baratelli Giuseppe rispettivamente per i 2/9 ciascuno e la quota di 3/9 alla sig.ra Brazzelli Giuseppina in forza delal successione in morte di Baratelli Gian Luigi deceduto il 17/11/2004, Denuncia di successione registrata il 17/11/2005 al n. 705/2005 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Verbania il 21/12/2005 rg. 19323 e rp. 11077.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/18, in forza di Denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/18, in forza di Denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/18, in forza di Denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Crevaladossola, risulta dagli atti cartacei che il fabbricato è stato oggetto di trasformazioni da rustico in abitazione con progetto depositato a nome Modoni Vittorio in data 14.11.1955 e rilascio di parere favorevole in data 14.11.1955 ed esecuzione lavori nel primo semestre 1956, ma che agli atti non risultano negli archivi cartacei.

Successivamente non risultano altri titoli edilizi rilasciati, pertanto per la conformità edilizia verranno utilizzate le planimetrie catastali agli atti presentate in data 05/06/1993.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CREVOLADOSSOLA VIA VALLE FORMAZZA 21, FRAZIONE OIRA

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a CREVOLADOSSOLA Via Valle Formazza 21, frazione Oira, della superficie commerciale di **137,50** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa di abitazione tipica della zona disposta su un unico piano fuori terra composta da : ingresso, cucina, una camera, un soggiorno, un piccolo bagno e un terrazzino a P1, al piano terra/strada di pertinenza vi è un ampio locale uso deposito collegato al box.

L'unità immobiliare è stata edificata presumibilmente nei primi del '900 e successivamente è stata oggetto di trasformazione da rustico ad abitazione intorno al 1956. Successivamente non sono stati eseguiti interventi di manutenzione. L'accesso pedonale avviene tramite un cancelletto in ferro posto sulla via Val Formazza, presenta pavimenti in piastrelle tipiche degli anni '50; serramenti in legno con vetro singolo; persiane in legno; tetto in pietra; murature perimetrali in sassi e mattoni pieni con



intonaco al rustico; solai in legno; è dotato di impianto di riscaldamento a gas. Si sono rilevate importanti fessurazioni a parete e sui soffitti, nonché un lieve abbassamento del pavimento in alcuni punti percettibile al camminamento.

Si ritiene che l'immobile abbia la necessità di interventi strutturali, previa verifica da parte di uno strutturista.

Il box a piano terra ha accesso dalla basculante posta sulla via val Formazza; il pavimento è in battuto di cemento; pareti intonacate;

Esternamente, uscendo dal balcone del soggiorno, vi è un passaggio retrostante l'abitazione che dà l'accesso a un piccolo giardino disposto su più livelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 304 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE FORMAZZA 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario strada provinciale; est proprietà di terzi al mappale 305; a sud via Formazza; ovest proprietà di terzi al mappale 297

- foglio 13 particella 304 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 115,32 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE FORMAZZA n. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario strada provinciale; est proprietà di terzi al mappale 305; a sud via Formazza; ovest proprietà di terzi al mappale 297

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Abitazione



Terreno

COLLEGAMENTI

superstrada

buono ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--|
| esposizione: | ottimo | |
| panoramicità: | ottimo | |
| livello di piano: | al di sopra della media | |
| stato di manutenzione: | mediocre | |
| luminosità: | ottimo | |
| qualità degli impianti: | mediocre | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione | 80,00 | x | 100 % | = | 80,00 |
| Tettoia | 15,00 | x | 30 % | = | 4,50 |
| Cantina | 30,00 | x | 50 % | = | 15,00 |
| Giardino | 230,00 | x | 10 % | = | 23,00 |
| Box | 30,00 | x | 50 % | = | 15,00 |
| Totale: | 385,00 | | | | 137,50 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli

immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da immobili in vendita nella zona e presenti sui siti immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,50 x 600,00 = **82.500,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.166,67**

BENI IN CREVOLADOSSOLA VIA VALLE FORMAZZA 21, FRAZIONE OIRA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CREVOLADOSSOLA Via Valle Formazza 21, frazione Oira, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di:

- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

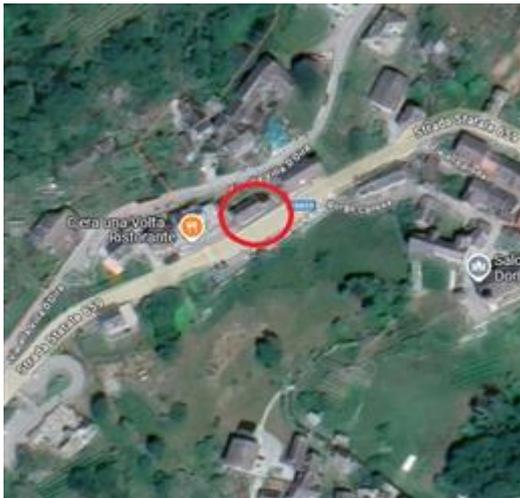
Piccolo appezzamento di terra individuato nel P.R.G.C. vigente come zona "Boscate a destinazione produttiva E2".

Identificazione catastale:

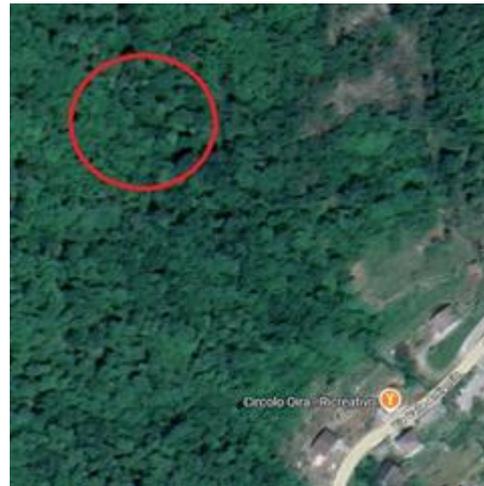
- foglio 16 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 01, superficie 450, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 104 e 105; est mapp. 113; sud e ovest mapp. 111

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Abitazione



Terreno

COLLEGAMENTI



superstrada

buono 

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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno | 450,00 | x | 100 % | = | 450,00 |
| Totale: | 450,00 | | | | 450,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 5,00 = **2.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verbania, conservatoria dei registri immobiliari di Verbania, ufficio tecnico di Crevoladossola

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 | cascina | 137,50 | 0,00 | 82.500,00 | 64.166,67 |
| B | terreno agricolo | 450,00 | 0,00 | 2.250,00 | 1.750,00 |
| | | | | 84.750,00 € | 65.916,67 € |

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.916,67**

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: **€. 65.916,67**

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.916,67**

data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Marina Bianchi

