



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

63/2025

DEBITORE:

FRATEMA SRL IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

Dott.sa Elisa TOSI

CUSTODE:

Dott. Nicola RIMOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 63/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone ad uso produttivo e accessori a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **1.942,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di capannone ad uso artigianale/ industriale, distribuito in due corpi edilizi principali collegati da tettoia, accessibile da Via Bonicalza, in corrispondenza del numero civico 138. Confina da un solo lato con altro capannone (facente parte, in precedenza, dello stesso comparto ma recentemente frazionato e alienato ad altra proprietà, compreso il diritto perpetuo di servitù di passo concesso in sede di medesimo atto di compravendita; per approfondimento si veda specifica ispezione riportata nell'ALL. 4). L'accesso principale al capannone avviene dal cortile (comune con l'abitazione del custode e con l'autorimessa, rispettivamente descritti ai successivi punti B e C della presente relazione peritale); separato accesso esterno hanno invece gli uffici (collegati comunque internamente agli ambienti produttivi). Il capannone si distribuisce prevalentemente al piano terra (che è anche parzialmente soppalcato): qui sono ubicati, oltre agli uffici, gli ambienti destinati all'attività lavorativa ora dismessa (assemblaggio, verniciatura, imballaggio, deposito, etc). Al piano primo invece vi sono ambienti con destinazione "laboratorio" e "deposito", mentre al piano interrato i wc, la centrale termica e la cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T -1, ha un'altezza interna di varie dimensioni (si veda planimetria catastale).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 15.100,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO ALBINO BONICALZA n. 138 , piano: S1-T-1°, intestato a FRASTEMA S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2025 e precedente VARIAZIONE del 22/02/2024 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE (ulteriori variaz. sono riportate sulle visure dei precedenti sub. 501 e 502, soppressi).

Coerenze: da Nord-Est in senso orario: via Bonicalza, mapp. 2972, mapp. 19264, mapp. 20994, mapp. 1490, mapp. 23670, mapp. 12501.

A migliori si prenda visione del relativo titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali -ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B abitazione del custode a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **96,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di unità abitativa inserita nel complesso produttivo/artigianale, e destinata al custode dello stabile. E' distribuita al piano primo ed accessibile dal cortile comune mediante vano scala. E' composta da tre locali oltre servizio e cucina; sua pertinenza risulta anche il piano cantinato, raggiungibile da medesima scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo+seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 (p. 1°)-2,50 (p. cantinato).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA BONICALZA n. 138, piano: S1-1°, intestato a FRATEMA S.R.L., derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2015;VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;CLASSAMENTO del 16/06/1984).

Coerenze: da Nord-Est in senso orario: A.U.I. (cortile comune); A.U.I. (mapp. 1558 sub. 504), A.U.I. (portico di pertinenza del sub. 504), A.U.I. (mapp. 23670).

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali -ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

C **autorimessa (dichiarata "deposito")** a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRATEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di vano accatastato quale autorimessa, ma adibito a deposito (tale destinazione d'uso si rileva infatti anche sulla planimetria di progetto allegata alla pratica edilizia PE n.13/1998). Ha pavimento in battuto di cemento e portone in ferro a due ante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,60 (rilevata).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 74,58 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO ALBINO BONICALZA n. 138, piano: T, intestato a FRATEMA S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2025 e precedente VARIAZIONE del 22/02/2024 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

Coerenze: da Nord-Est in senso orario: A.U.I. (cortile comune); A.U.I. (mapp. 1558 sub. 504), A.U.I. (scala esterna di cui al sub .504), A.U.I. (spogliatoio di cui al sub. 504).

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali-ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1998.

D **cabina elettrica** a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **19,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRATEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di vano tecnico identificato quale cabina elettrica fuori terra con accesso sul lato del parcheggio pertinenziale. E' destinata all'alloggiamento delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a servizio dell'intero insediamento produttivo. Avendo funzione tecnica accessoria rispetto al complesso principale, non è idonea ad un uso autonomo, nè è suscettibile di generare redditività diretta, salvo in casi di cessione o servitù elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60 mt.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA BONICALZA n. 138, piano: T, intestato a FRATEMA S.R.L.,

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2015 e precedente VARIAZIONE del 11/06/1997 per AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE AUTORIMESSA SPOGLIATOIO.

Coerenze: da Nord-Est in senso orario: mapp. 23670, A.U.I. (area parcheggio di cui al sub.504), A.U.I. (area di pertinenza di cui la sub. 504).

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali-ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.095,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 729.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 692.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 692.550,00
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo, concordato con il Curatore e la proprietà (ALL. 1), ed effettuato in data 29/09/2025 (come da verbale ALL. 2 e rilievo fotografico ALL.3), il legale rappresentante della società debitrice ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato. In particolare gli ambienti destinati all'attività produttiva risultavano corredati di macchinari, strumentazioni, apparecchiature proprie dell'attività precedentemente ivi svolta, nonchè di scaffalature e arredi. (NB: tutti i contratti di comodato immobiliare e/o locazione immobiliare in essere, sono stati risolti a seguito del provvedimento del Giudice del 24/09/2025, come comunicato alla sottoscritta dal Curatore).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano gli allegati: visure ipotecarie (ALL.4) e sentenza di fallimento con relativa nota di trascrizione (ALL.5). Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate per un periodo pari ad almeno 20 anni a ristroso dalla trascrizione della sentenza di apertura della procedura in relazione a ciascun soggetto proprietario.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 12/03/2024 a firma di Notaio Zanini Giorgio ai nn. 87906/13275 di repertorio, trascritta il 13/03/2024 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 32490/23332, a favore di MOTTIN SRL, contro FRATEMA SRL, derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Con il suddetto atto si conveniva che: LA SOCIETA' FRATEMA S.R.L. COSTITUIVA SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON OGNI COMPATIBILE MEZZO SU PORZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETA' INDIVIDUATA IN CATASTO FABBRICATI AL FG. 18 MAPPALE 1558 SUB. 504 (FONDO "SERVENTE"), A FAVORE DEL "FONDO DOMINANTE": PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. 18 MAPP. 23670 E AI RETROSTANTI BENI INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI FG. 18 MAPP. 1502 , MAPPALE 13519 SUB. 502, E AL CATASTO TERRENI AL FG. 9 MAPP. 20319, MAPP. 20320, MAPP. 3547, MAPP. 3546, MAPP. 23670 . Si vedano: specifica ispezione ipotecaria con allegato atto (ALL.4).

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** cancellata, stipulata il 16/05/1996 a firma di Notaio Francesco Bottaro ai nn. 131473/2220 di repertorio, iscritta il 22/05/1996 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 43637/7868, a favore di Medio Credito Lombardo Spa, contro Frastema srl, derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: lire 1.400.000.000.

Importo capitale: lire 700.000.000.

Il titolo gravava sui "capannoni adibiti a deposito-lavorazione con adiacenti fabbricati adibiti ad abitazione custode, autorimesse, uffici e locali di servizio", all'epoca non ancora censiti al NCEU perchè in corso di costruzione sui mappali originari n. 1482 e 1558 del Catasto terreni. Con annotazione presentata il 06/10/2003 Reg. part. 27103-Reg. Gen. 144626, l'ipoteca risulta totalmente cancellata. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 30/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7104/2025 di repertorio, trascritta il 30/09/2025 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 135079/92599, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FRATEMA SRL IN LIQUIDAZIONE, contro FRATEMA SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

La formalità è riferita alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in oggetto e ai relativi beni oggetto della presente relazione peritale . Si veda ALL. 5 (sentenza e nota di trascrizione).

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
Millesimi condominiali:	l'immobile non è
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passaggio a favore di altra proprietà (vedi specifico punto 4.1.1 della presente)	soggetto ad
Ulteriori avvertenze:	amministrazione
	condominiale

LA SOCIETA' FRATEMA S.R.L. con atto Notaio Zanini Giorgio Rep . n. 87906/13275 del 12/03/2025, COSTITUIVA SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON OGNI COMPATIBILE MEZZO SU PORZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETA' INDIVIDUATA IN CATASTO FABBRICATI AL FG. 18 MAPPALE 1558 SUB. 504 (FONDO "SERVENTE"), A FAVORE DEL "FONDO DOMINANTE" (PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATO AL FG. 18 MAPP. 23670 E AI RETROSTANTI BENI INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI FG. 18 MAPP. 1502 , MAPPALE 13519 SUB. 502, E AL CATASTO TERRENI AL FG. 9 MAPP. 20319, MAPP. 20320, MAPP. 3547, MAPP. 3546, MAPP. 23670). Non si ritiene che la costituzione di tale servitù ne possa limitare l'uso dell'area di proprietà e che possa incidere in maniera rilevante sul valore commerciale che sarà attribuito al compendio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL.6, visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FRATEMA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto a rogito (dal 19/01/1984), con atto stipulato il 19/01/1984 a firma di Notaio Martino Lupinacci ai nn. 16180/1344 di repertorio, registrato il 08/02/1984 a Busto Arsizio ai nn. 321 Mod.1 , trascritto il 05/04/1984 a Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 25753/21096.

Il titolo è riferito solamente a ll' atto che ha sancito la trasformazione societaria da "Frastema di Franco e Stefano Sonnino & C. sas" nell'attuale società a responsabilità limitata, nonchè la variazione di sede sociale .

Nel relativo atto e nota di trascrizione reperiti, si dà atto che "la società è proprietaria del terreno in comune di Cassano Magnago, con insistente costruzione comprendente capannone industriale, uffici e servizi, distinto al catasto terreni col mapp. 1558 (identificabili con i beni immobili descritti ai successivi punti A-B-C-D oggetto del presente Lotto 1). Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4) e titolo reperito (ALL.6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FRATEMA DI MARIO SONNINO & C .S.A.S per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica (dal 11/09/1972 fino al 17/03/1976), con atto stipulato il 17/03/1976 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 816 di repertorio, registrato il 19/09/1972 a Busto Arsizio ai nn. 14505 vol. 270.

Il titolo è riferito solamente a ll' acquisto del terreno identificato al mapp. 1558 su cui successivamente sorgeranno i beni immobili descritti ai successivi punti A)-B)-C)-D) oggetto della presente relazione peritale.

Si veda il titolo reperito (ALL.6).

FRATEMA DI FRANCO E STEFANO SONNINO & C S.A.S. per la quota di 1/1, in forza di atto in autentica (dal 17/03/1976 fino al 19/01/1984), con atto stipulato il 17/03/1976 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 9601 di repertorio, trascritto il 30/03/1976 a Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 12661/10387.

Il titolo è riferito solamente a ll' atto che ha sancito la modifica di ragione sociale, a seguito del recesso del sig. Sonnino Mario" da "Fratema di Mario Sonnino &C sas" a "Fratema di Franco e Stefano Sonnino & C. sas" .

Nella relativa nota di trascrizione reperita, "si dà atto che la società in parola è proprietaria di immobili in Cassano Magnago" (evidentemente identificabili con i beni immobili descritti ai successivi punti A)-B)-C)-D) oggetto della presente relazione peritale). Si veda ispezione ipotecaria (ALL. 4).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale (ALL. 11), ha prodotto numerose pratiche edilizie riguardanti i beni di cui trattasi, tutte di seguito descritte e allegate (ALL 12).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l' azionamento vigente dell'intero mappale n. 1558 di proprietà, come meglio di seguito descritto, e riportato sugli estratti allegati (ALL. 10).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **109/1792** e successive varianti, intestata a SONNINO MARIO, per lavori di COSTRUZIONE DI CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE CON UFFICI, presentata il 14/04/1972 con il n. 4953 di protocollo, rilasciata il 11/09/1973.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione del primo edificio produttivo (avente sulla scheda catastale destinazione "assemblaggio-verniciatura-uffici), posto al piano terra + piano cantinato. Sulla tavola di progetto viene anche indicato un magazzino al piano interrato, mai realizzato (come si evince dalle successive pratiche). La pratica è anche corredata di Convenzione del 10.09.1973, tra i cui patti speciali si evince che il sottoscrittore cede gratuitamente al Comune di Cassano il terreno occorrente per l'ampliamento della via Bonicalza, ai lati nord ed est. Risulta agli atti la richiesta di agibilità presentata il 01.10.1974 prot. 12934.

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi allegati (ALL. 12a).

NULLA OSTA N. **306/1973**, intestata a SONNINO MARIO, per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE PREFABBRICATA E CANCELLI CARRAIO E PEDONALE, presentata il 13/08/1973 con il n. 9221 di protocollo, rilasciata il 26/09/1973.

Il nulla osta è rilasciato alle condizioni che "vengano rispettati i punti fissi assegnati": in data 06.09.1973 (come da verbale reperito agli atti) vengono infatti assegnati i punti fissi dal tecnico comunale, prevedendo l'arretramento della recinzione dall'asse stradale. Si evidenzia inoltre che la strada laterale, di larghezza 10 mt, viene indicata in tavola come "strada privata". Si vedano gli

elaborati grafici e i documenti edilizi richiamati (ALL. 12b).

NULLA OSTA N. 403/1973, intestata a SONNINO MARIO, per lavori di COSTRUZIONE DI CABINA ELETTRICA, presentata il 19/11/1973 con il n. 13426 di protocollo, rilasciata il 08/12/1973.

Il nulla osta è rilasciato "a condizione che la cabina venga rifinita con gli stessi materiali adottati per la costruzione del capannone". Si vedano gli elaborati grafici e titolo reperiti (ALL. 12c).

NULLA OSTA N. 35/1975, intestata a SONNINO MARIO, per lavori di COPERTURA INTERNA DI CAPANNONE ESISTENTE, DEL TIPO "TRAVI VARESE", presentata il 07/02/1975 con il n. 1822 di protocollo, rilasciata il 24/03/1975.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di soletta in travi Varese appoggiata ai muri esistenti, per la formazione di un soppalco interno ad uso magazzino.

Si vedano gli elaborati grafici e il titolo reperiti (ALL. 12d).

N. 320/1976, intestata a FRA.STE.MA SAS, per lavori di COSTRUZIONE DI MAGAZZINO, AUTORIMESSA E ABITAZIONE CUSTODE A COMPLETAMENTO DI OFFICINA ESISTENTE, presentata il 03/12/1976 con il n. 14299 di protocollo.

NON RILASCIATA: SUL FRONTESPIZIO DEL FALDONE DELLA PRATICA COMUNQUE FORNITA DALL'ENTE DURANTE L'ACCESSO AGLI ATTI, COMPARE INFATTI LA SCRITTA " ANNULLATA E SOSTITUITA DALLA PE 419/79". A miglior chiarimento si veda la documentazione reperita (ALL.12e).

N. 261/1979, intestata a FRA.STE.MA SAS, per lavori di COSTRUZIONE DI MAGAZZINO, AUTORIMESSA E ABITAZIONE CUSTODE IN AMPLIAMENTO DI OFFICINA ESISTENTE, presentata il 03/07/1979 con il n. 9280 di protocollo.

NON RILASCIATA:SUL FRONTESPIZIO DEL FALDONE DELLA PRATICA COMUNQUE FORNITA DALL'ENTE DURANTE L'ACCESSO AGLI ATTI, COMPARE INFATTI LA SCRITTA " ANNULLATA E SOSTITUITA DALLA PE 419/79". A miglior chiarimento si veda la documentazione reperita (ALL.12f).

CONCESSIONE EDILIZIA N. 419/79, intestata a FRA.STE.MA SAS, per lavori di COSTRUZIONE DI MAGAZZINO, AUTORIMESSA E ABITAZIONE CUSTODE A COMPLETAMENTO DI OFFICINA ESISTENTE, presentata il 10/12/1979, rilasciata il 25/03/1980.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione del compendio edilizio che comprende la nuova zona produttiva avente, sull'attuale scheda catastale, destinazione "verniciatura", l' autorimessa e l' abitazione custode, posti al piano terra-primi e cantinato. La pratica rilasciata (con CONCESSIONE EDILIZIA N. 908), è anche corredata di Convenzione edilizia. Risulta agli atti la richiesta di agibilità presentata il 15.01.1983 prot. 761.

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12g).

AUTORIZZAZIONE N. 268/86, intestata a FRASTE.MA SAS, per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE A CONFINE SUD, presentata il 20/10/1986 con il n. 19246 di protocollo, rilasciata il 04/06/1987 con il n. 10627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla recinzione a confine sud, a delimitazione della strada di proprietà che, come dichiarato, "dà accesso alle ditte Covelin e Restivo; l'allineamento in fregio alla via Bonicalza è previsto sul prolungamento della già esistente recinzione".

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12h).

N. 95/1988, intestata a FRASTE.MA SAS, per lavori di LAVORI ALLA RETE FOGNARIA INTERNA, presentata il 06/04/1988 con il n. 6279 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla formazione di pozzo con sifone Firenze e rete fognaria di collegamento tra le vasche esistenti e il sifone.

Agli atti risulta (oltre all'istanza), solo il parere sanitario favorevole datato 26/04/1988, e un'annotazione "non occorre autorizzazione". Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12i).

Condono edilizio **N. 206/1994**, intestata a FRA STE MA SRL di SONNINO STEFANO, per lavori di PORTICO AD USO RIPOSTIGLIO, IN PARTE CHIUSO DA STRUTTURA IN FERRO+GARAGE PREFABBRICATO AD USO RISPOSTIGLIO, presentata il 31/03/1995 con il n. 8153 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a l condono di manufatti già realizzati (portico costituito da piantane e travetti in ferro addossato alla recinzione sul lato est, e garage prefabbricato in struttura metallica). Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12l).

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 26/1995** e successive varianti, intestata a FRATEMA SRL, per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE E DI PORTICATO, presentata il 01/02/1995 con il n. 2558 di protocollo, rilasciata il 28/07/1995 con il n. Concessione n. 4442 e n. 20233 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione della porzione di capannone ora non più di proprietà Frastema srl, in quanto alienata nel 2024. Alla concessione iniziale sono seguite due successive varianti : la var. 1 autorizzata in data 08/05/1996 prot. 13090 e la var. 2 autorizzata il 02.10.1996 prot. 28013. Inoltre agli atti vi è una convenzione edilizia che ha previsto la cessione di aree all'ente comunale.

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12m).

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 63/1996**, intestata a FRATEMA SRL, per lavori di REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN VIA BONICALZA, presentata il 12/03/1996 con il n. 7010 di protocollo, rilasciata il 07/08/1996 con il n. di Concessione 4574 e n. 21238 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a l tratto di recinzione di pertinenza della porzione di capannone alienato nel 2024 (ora non più di proprietà Frastema srl).

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12n).

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 12/1998**, intestata a FRATEMA SRL, per lavori di CHIUSURA PORTICO PER LA REALIZZAZIONE DI DEPOSITO, presentata il 22/01/1998 con il n. 1777 di protocollo, rilasciata il 03/02/1999 con il n. di Concessione n. 5010 e n. 3642 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla porzione di capannone alienato nel 2024. Gli elaborati grafici allegati risultano però completi e riferiti all'intero comparto produttivo.

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi allegati (ALL. 12o).

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 13/1998**, intestata a FRATEMA SRL, per lavori di CHIUSURA TETTOIA, presentata il 22/01/1998 con il n. 1785 di protocollo, rilasciata il 28/12/1999 con il n. di Concessione 5113 e n. 64 di protocollo.

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12p).

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 14/1998**, intestata a FRATEMA SRL, per lavori di NUOVA DISTRIBUZIONE DEGLI UFFICI AL PIANO TERRA E DEMOLIZIONE PARETE AL PIANO PRIMO, presentata il 22/01/1998 con il n. 1788 di protocollo.

Si vedano tutti i relativi documenti edilizi reperiti (ALL. 12q).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 13.06.2014, avente ad oggetto "riproposizione Documento di Piano e variante al PGT approvazione, e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13.06.2019, avente ad oggetto "proroga validità del PGT", l'immobile ricade in zona "aree con funzioni non residenziali" e parte in "sede stradale e fascia di rispetto stradale" . (Si veda ELABORATO PR 2.2e - individuazione degli ambiti

del Piano delle Regole). Norme tecniche di attuazione ed indici:

per la porzione ricadente nella zona "aree con funzioni non residenziali"

SCHEDA D'AMBITO del Piano delle Regole n° 8 :

intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

PARAMETRI EDIFICATORI

Rc: 0,6

If: = It 0,60 mq/mq

H max. : 9.00 m

H min. : 4,00 m

DISTANZE

tra i fabbricati: zero o m. 10

dai fabbricati: zero o m. 10

dalle strade : art. 9 D.M. 1444/1968

SCHEDA D'AMBITO del Piano delle Regole n° 9:

intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

PARAMETRI EDIFICATORI

Rc: 0,6 o esistente

If: = It 0,60 mq/mq o esistente

H max. : 9.00 m o esistente

H min. : 4,00 m o esistente

DISTANZE

tra i fabbricati: zero o m. 5 o esistente

dai fabbricati: zero o m. 5 o esistente

dalle strade : art. 9 D.M. 1444/1968 o esistente

. Il titolo è riferito solamente all'azzonamento urbanistico dell'intero mappale di proprietà (mapp. n. 1558) su cui insistono i beni oggetto del presente lotto 1..

Si vedano gli estratti del PGT e delle N.T.A vigenti (ALL. 10).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.12 (titoli edilizi) - ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL.8 e 9 (estratto mappa e schede catastali) - ALL. 10 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titoli di provenienza).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: confrontando lo stato dei luoghi rilevato con le ultime planimetrie di progetto agli atti comunali, si evidenzia in linea generale quanto segue. 1) PIANO TERRA (rif. PE 13/98 e PE 14/98), differenza di quote interne e distribuzione di alcuni ambienti della zona produttiva (imballaggio/carteggiatura/verniciatura /wc); la porzione di zona tettoia dichiarata sulla tavola della suddetta pratica "porzione scoperta", risulta di fatto coperta; difformità di alcune aperture perimetrali; difformità di tracciamento di muro divisorio tra il locale denominato "deposito 2" sull'elaborato grafico, in realtà accatastato quale autorimessa (come autorizzata con PE 419/79), e descritta al punto C della presente Lotto 1; difformità di distribuzione interna del blocco uffici al piano rialzato, rispetto alla suddivisione interna autorizzata con PE n. 14/98. 2) PIANO PRIMO: differenza di quote e tracciamenti interni (la zona deposito ad esempio risulta compartimentata in ambienti adibiti ad ufficio), rispetto alla tavola allegata alla PE n. 14/98. 3) CASA DEL CUSTODE: la distribuzione interna dell'appartamento non risulta conforme alle

planimetria allegata alla PE 419/79 nè alle successive PE 13/98 e 14/98 per difformità di tracciamento interno; esistono anche difformità di quota delle aperture esterne; il piano cantina non è conforme all'unica planimetria agli atti riportata nella tavola allegata alla PE 419/79: in sede di sopralluogo si è infatti riscontrato come il vano indicato quale vespaio, risulti di fatto un altro vano praticabile di circa 16 mq, e altezza di 2,48 mt, con relativa bocca di lupo. 4) in data 19/02/2024 risulta infine depositato in Comune con il n. 1/2024, un frazionamento catastale (riscontrabile anche sulla relativa visura storica prodotta agli atti) con il quale l'originaria scheda dell'intero stabile produttivo (sub. 501) , è stata frazionata in due nuove unità, di cui una è il sub. 504 derivato dal frazionamento, è oggetto del presente lotto. Non risulta però depositato agli atti contestuale titolo autorizzativo per opere edilizie di chiusura della comunicazione esistente tra i due "blocchi" dell'insediamento produttivo. Si evidenzia infine che gli accessori esterni presenti sul lato posteriore dell'edificio produttivo (portico/ripostiglio), condonati con pratica n. 206/94, presentano copertura in lastre di cemento amianto. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

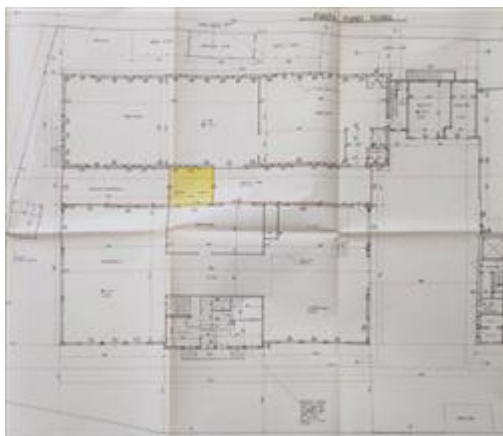
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €6.500,00
- stima di massima sanzione pecuniaria ipotizzata per le difformità da sanare (NB: trattasi di una stima di massima, la sanzione definitiva sarà determinata dall'UTE com.le sulla base della sanatoria presentata): €5.500,00

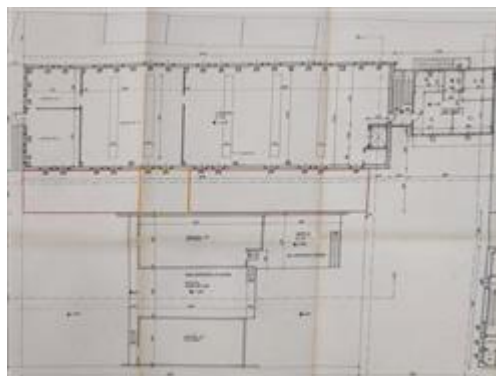
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità sopra descritte.

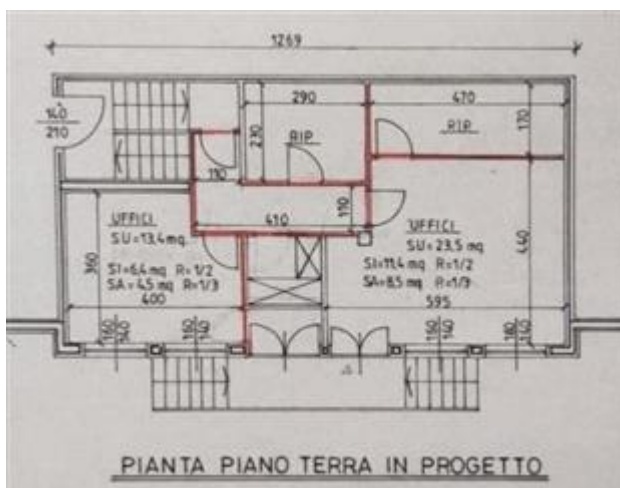
Si allegano di seguito la planimetria di progetto agli atti delle pratiche edilizie sopra richiamate :



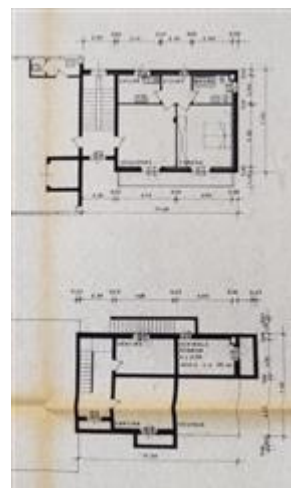
PIANO TERRA (da PE 13/98)



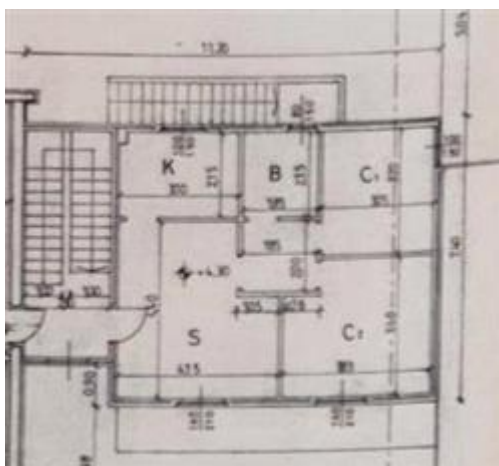
PIANO PRIMO (da PE 14/98)



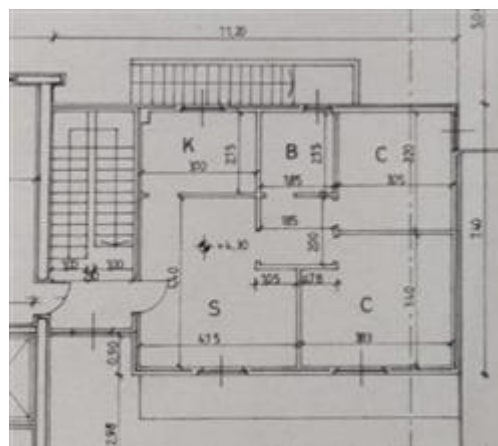
UFFICI (da PE 14/98)



ABITAZIONE CUSTODE (da PE 419/79)



ABITAZIONE CUSTODE (da PE 13/98)



ABITAZIONE CUSTODE (da PE 14/98)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le schede catastali agli atti, non risultano del tutto conformi allo stato dei luoghi per le difformità elencate nella precedente sezione (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa.

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

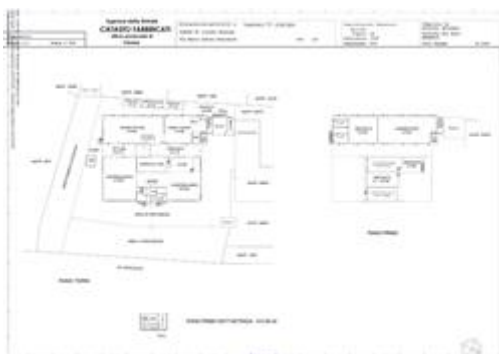
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione delle schede catastali del capannone, dell'autorimessa e dell'abitazione del custode, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (ad oggi quantificabili in € 70,00 a scheda): €3.000,00

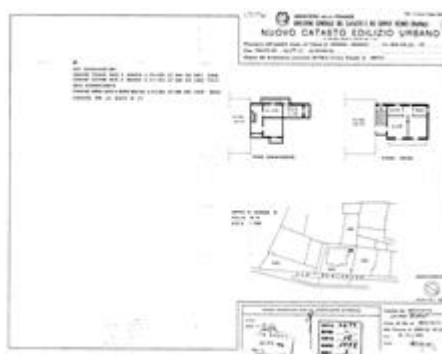
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento catastale, da presentarsi successivamente al rilascio della pratica edilizia in sanatoria.

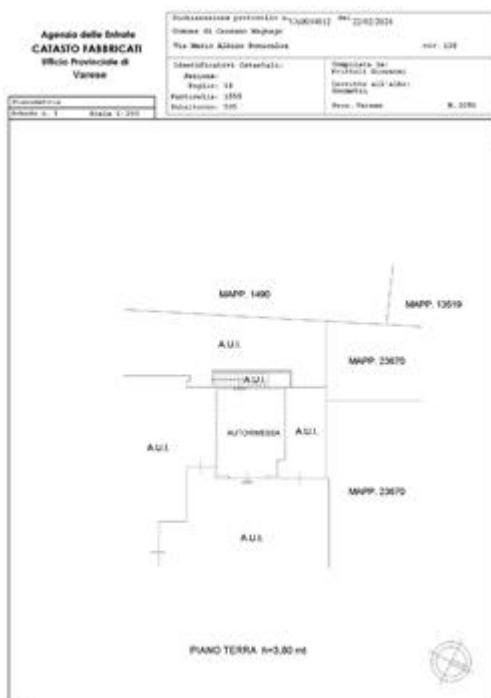
Di seguito si riportano le schede catastali di tutti i beni reperite agli atti:



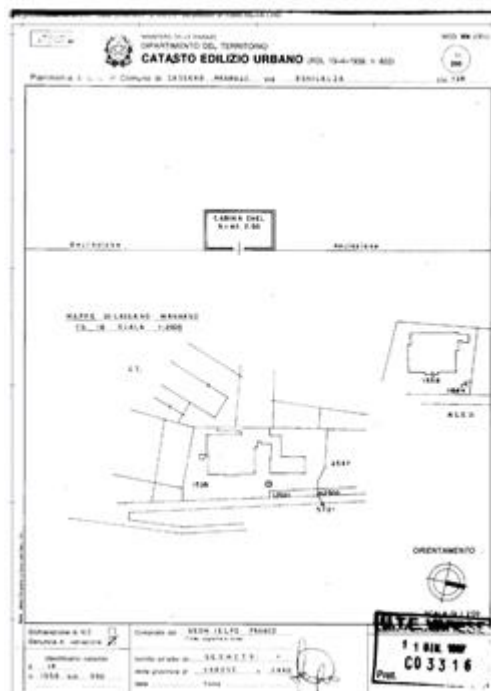
Scheda capannone (mapp. 1558 sub. 504)



Scheda abitazione custode (mapp. 1558 sub. 3)



Scheda box (mapp. 1558 sub. 505)



Scheda cabina elettrica (mapp. 1558 sub. 503)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 13)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ivi ammessa.

La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico vigente (come descritto al precedente paragrafo 7.2) e di seguito riportato:



Legenda



Estratto di PGT



Estratto mappa catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6) e dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili agli atti, nè sono stati forniti dalla proprietà, i certificati di conformità degli impianti esistenti (normativa di riferimento: legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

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

Stante la specificità degli impianti esistenti non è possibile effettuare una stima dei costi dell'eventuale loro adeguamento. Qualsiasi futura attività produttiva che vorrà ivi insediarsi, avrà necessità di adeguare gli impianti in funzione delle esigenze della propria attività.

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARIO ALBINO BONICALZA 138

CAPANNONE AD USO PRODUTTIVO E ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

capannone ad uso produttivo e accessori a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **1.942,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di capannone ad uso artigianale/ industriale, distribuito in due corpi edilizi principali collegati da tettoia, accessibile da Via Bonicalza, in corrispondenza del numero civico 138. Confina da un solo lato con altro capannone (facente parte, in precedenza, dello stesso comparto ma recentemente frazionato e alienato ad altra proprietà, compreso il diritto perpetuo di servitù di passo concesso in sede di medesimo atto di compravendita; per approfondimento si veda specifica ispezione riportata nell'ALL. 4). L'accesso principale al capannone avviene dal cortile (comune con l'abitazione del custode e con l'autorimessa, rispettivamente descritti ai successivi punti B e C della presente relazione peritale); separato accesso esterno hanno invece gli uffici (collegati comunque internamente agli ambienti produttivi). Il capannone si distribuisce prevalentemente al piano terra (che è anche parzialmente soppalcato): qui sono ubicati, oltre agli uffici, gli ambienti destinati all'attività lavorativa ora dismessa (assemblaggio, verniciatura, imballaggio, deposito, etc). Al piano primo invece vi sono ambienti con destinazione "laboratorio" e "deposito", mentre al piano interrato i wc, la centrale termica e la cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T -1, ha un'altezza interna di varie dimensioni (si veda planimetria catastale).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 15.100,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO ALBINO BONICALZA n. 138 , piano: S1-T-1°, intestato a FRASTEMA S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2025 e precedente VARIAZIONE del 22/02/2024 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZION. E FUSIONE (ulteriori variaz. sono riportate sulle visure dei precedenti sub. 501 e 502, soppressi).

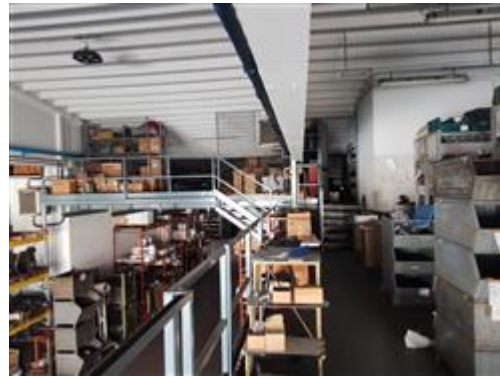
Coerenze: da Nord-Est in senso orario: via Bonicalza, mapp. 2972, mapp. 19264, mapp. 20994, mapp. 1490, mapp. 23670, mapp. 12501.

A miglior specifica, si prenda visione del relativo titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali -ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



area assemblaggio 1 (piano terra)



Soppalco



area assemblaggio 2 (piano terra)



deposito-tettoia (piano terra)



area verniciatura (piano terra)



laboratorio (piano primo)

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 artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio-Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Orto-foto



Vista esterna da Via Bonicalza



Cortile d'ingresso al comparto



Vista da strada privata laterale



Vista area pertinenziale posteriore



Vista area pertinenziale anteriore

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km (Mpx)-55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 130 mt (fermata)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 Km (A8 - svincolo Busto Arsizio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km (Gallarate)- 5 Km (Busto Arsizio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km (SS336 per Mpx)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso alla parte produttiva del capannone avviene dal cortile laterale, attraverso un ingresso principale che conduce all'ampia "zona di assemblaggio" e di verniciatura, in parte soppalcata (il soppalco è utilizzabile quale area di stoccaggio/deposito); dall'area di assemblaggio, percorrendo una scala interna, si possono raggiungere la zona uffici (posta al piano rialzato, e accessibile anche dall'esterno del capannone, fronte anteriore), e gli spazi cantinati, dove sono ubicati, oltre alla cantina, i servizi igienici e il locale termico. Questo primo comparto edilizio è collegato, attraverso una zona di deposito coperta da tettoia, e anch'essa accessibile dal cortile esterno, ad una secondo

comparto, dove sono ubicati un ampio vano (che era adibito a verniciatura, dove all'interno è attualmente ubicato un imponente macchinario per lo svolgimento di tale attività), e un'altra area (imballaggio), con disimpegno e montacarichi di collegamento al piano superiore. Al piano primo infatti (raggiungibile da scala interna), è ubicato un ampio laboratorio e una zona di deposito (in sede di sopralluogo quest'ultimo era provvisto di compartimentazione ad uffici, non rappresentata sulla scheda catastale, nè sui titoli edilizi autorizzativi). La stessa scala interna conduce all'unità abitativa destinata al custode dello stabile (e descritta al successivo punto B).


Lungo il confine laterale e posteriore dell'area di pertinenza, sorgono inoltre strutture edilizie coperte indicate quali ripostigli e portico, tutte adibite a zone di stoccaggio.

Tutti gli ambienti presentano finiture interne ed esterne tipiche della tipologia edilizia industriale/artigianale di cui trattasi, ma risultano in mediocre stato conservativo, non essendovi evidenza di recenti interventi manutentivi.


Il capannone anteriore è inoltre dotato di impianto fotovoltaico posto sulla copertura, che avrà stima a parte all'interno della procedura, e a cui si rimanda.


Le finiture presenti risalenti allo stato d'origine del manufatto, sono di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL.3 - capannone), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura scorrevole automatizzato (carraio) e ad anta (pedonale). al di sopra della media 


infissi esterni: realizzati in ferro e vetro. nella media 


pareti esterne: costruite in strutture prefabbricate in cls e doppio tavolato di mattoni forati. nella media 


pavimentazione interna: realizzata in pavimento industriale. nella media 


scaie: in muratura con rivestimento in beola. nella media 


Degli Impianti:


citofonico: normale (no video); conformità: non rilevabile. nella media 


elettrico: canaline esterne; conformità: non rilevabile. La cabina elettrica esterna, di proprietà, fornisce l'alimentazione a tutto l'edificio produttivo. nella media 


energia solare: impianto fotovoltaico a pannelli, posti sulla copertura del capannone conformità: conforme. Si veda perizia di stima a parte e a corredo della procedura. nella media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni interrate, con recapito in alla fognature comunale conformità: non rilevabile nella media 

gas: tubazione con alimentazione fino a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile nella media 

idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all'acquedotto comunale; conformità: non rilevabile nella media 

montacarichi: per merci, a cabina; conformità: non rilevabile nella media 

termico: autonomo con alimentazione in caldaia, posta in centrale termica; conformità: non nella media 

rilevabile

Delle Strutture:

scale esterne: costruite in ferro

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera, con nervature parallele.

strutture verticali: costruite in cls prefabbricato

travi: costruite in cemento armato

copertura: piana

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



area "assemblaggio" piano terra, con soppalco



vista da soppalco



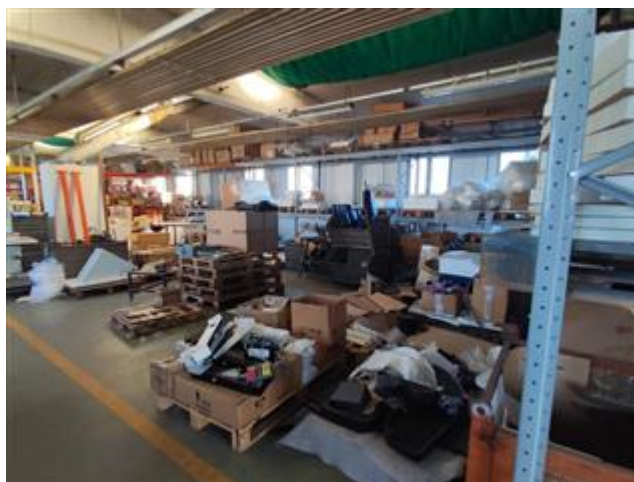
area uffici piano rialzato



vano cantina



area "imballaggio" piano terra



area "deposito" piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[344.49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1204000015425 registrata in data 13/04/2025

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
Sup. commerciale ambienti principali di produzione al P.T	1.140,00	x	100 %	=	1.140,00
Sup. commerciale soppalco agibile (ad uso deposito)	120,00	x	40 %	=	48,00
Sup. commerciale tettoia tra i due capannoni al PT (ad uso deposito)	198,00	x	40 %	=	79,20
Uffici al piano rialzato (integrati al capannone)	80,00	x	80 %	=	64,00
Superficie commerciale laboratorio/deposito (senza accesso autoarticolati), al piano 1°	484,00	x	70 %	=	338,80
Superficie commerciale ripostigli, portici esterni, spogliatoio (P. T.), circa	200,00	x	25 %	=	50,00
Superficie commerciale piano cantinato (accesso solo pedonale)	71,00	x	25 %	=	17,75
area di pertinenza esterna libera, all'interno della recinzione, circa	1.270,00	x	10 %	=	127,00

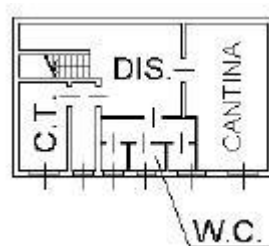
area a parcheggio esterna, circa	890,00	x	5 %	=	44,50
area "arretramento stradale (si attribuisce un valore minimo, trattandosi di area già utilizzata quale sedime stradale, ancorchè non formalmente ceduto), circa	670,00	x	5 %	=	33,50
Totale:	5.123,00				1.942,75



Planimetria (p. terra) come da scheda catastale



Pianta piano primo come da scheda catastale



Particolare piano cantinato come da scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Laboratori -stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Periferica/V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V. PACINOTTI, V. TRIESTE, V. M.POLO

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Capannoni industriali -stato conservativo normale - valore massimo

Indirizzo: Periferica/V.BONICALZA, V.GASPAROLI, V.GARIBALDI, V.BOSACCIO,
V.PACINOTTI, V.TRIESTE, V.M.POLO

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Portale internet (immobiliare.it)

Descrizione: Capannone e uffici

Indirizzo: Via Bonicalza- Cassano Magnago

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 660.000,00 pari a 253,85 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Capannoni produttivi - valore medio

Indirizzo: Periferica/V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V.
PACINOTTI, V. TRIESTE, V. M.POLO

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 392.000,00 pari a 392,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Laboratori - valore medio

Indirizzo: Periferica/ V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V.
PACINOTTI, V. TRIESTE, V. M.POLO

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 356.000,00 pari a 356,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese
 Descrizione: Prezzi immobili industriali e artigianali (usato) - valore minimo
 Indirizzo: Macro area Gallarate-Malpensa e limitrofi
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 250.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese
 Descrizione: Prezzi immobili industriali e artigianali (usato) - valore massimo
 Indirizzo: Macro area Gallarate-Malpensa e limitrofi
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 400.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale capannoni piano terra = 1140 mq
 Superficie commerciale soppalco(ad uso deposito)= 120 mq
 Superficie commerciale tettoia-deposito (tra i due capannoni)= 198 mq
 Superficie commerciale uffici (integrati al capannone)= 80 mq
 Superficie commerciale laboratorio/deposito al piano primo (senza accesso autoarticolati) = 484 mq
 Superficie commerciale ripostigli, portici esterni, spogliatoio= circa 200 mq
 Superficie commerciale piano cantinato comunicante= 71 mq
 area di pertinenza esterna libera, all'interno della recinzione = circa 1270 mq
 area a parcheggio esterna = circa 890 mq
 area "arretramento stradale" (area già utilizzata quale sedime stradale, ancorchè non formalmente ceduto)= circa 670 mq

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati i beni e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.942,75 x 325,00 = **631.393,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-1.393,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 630.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 630.000,00**

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARIO ALBINO BONICALZA 138

ABITAZIONE DEL CUSTODE

DI CUI AL PUNTO B

abitazione del custode a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **96,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di unità abitativa inserita nel complesso produttivo/artigianale, e destinata al custode dello stabile. E' distribuita al piano primo ed accessibile dal cortile comune mediante vano scala. E' composta da tre locali oltre servizio e cucina; sua pertinenza risulta anche il piano cantinato, raggiungibile da medesima scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo+seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 (p. 1°)-2,50 (p. cantinato).Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA BONICALZA n. 138, piano: S1-1°, intestato a FRASTEMA S.R.L., derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2015;VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;CLASSAMENTO del 16/06/1984).

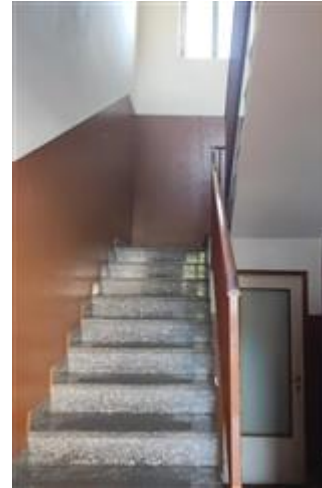
Coerenze: da Nord-Est in senso orario: A.U.I. (cortile comune); A.U.I (mapp. 1558 sub. 504), A.U.I. (portico di pertinenza del sub. 504), A.U.I (mapp. 23670).

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali -ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



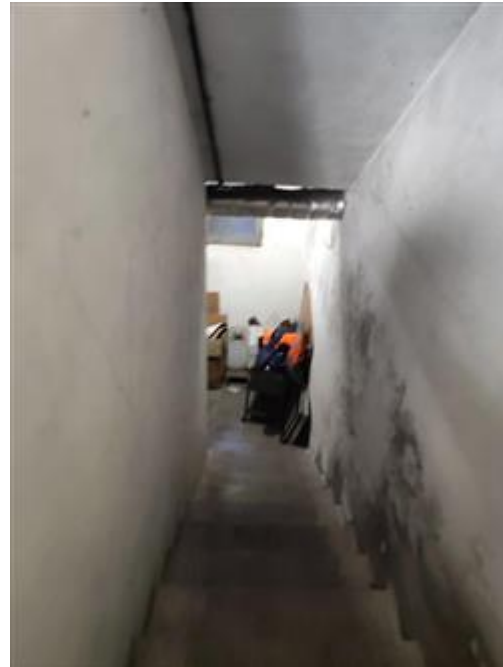
Individuazione esterna



Scala d'accesso



Ingresso all'unità dal vano scala



Scala al piano seminterrato



Vano cantinato



Vano caldaia

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 artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio-Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Orto-foto



Vista esterna da Via Bonicalza



Cortile d'ingresso al comparto



Vista da strada privata laterale



Vista area pertinenziale posteriore



Vista area pertinenziale anteriore

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km (Mpx)-55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 130 mt (fermata)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 Km (A8 - svincolo Busto Arsizio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km (Gallarate)- 5 Km (Busto Arsizio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km (SS336 per Mpx)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa è distribuita al piano primo, accessibile mediante vano scala comune al fabbricato produttivo adiacente. Dal disimpegno scala si accede direttamente al soggiorno, collegato alla cucina abitabile e al disimpegno notte; da quest'ultimo si accede alle due camere e al servizio igienico. Soggiorno e camera hanno affaccio sul balcone pertinenziale. Gli ambienti interni della zona giorno (soggiorno e cucina) hanno pavimento in ceramica, così come pure le camere. Diversa pavimentazione ha invece il servizio igienico. Lo stato di conservazione delle finiture interne dell'unità abitativa non denota interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione, e il suo stato conservativo risulta mediocre. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa (la caldaia, a pavimento, è posta al piano cantinato). Le finiture sopra descritte sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico (ALL.3 - abitazione custode), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetro singolo, realizzati in alluminio.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta, realizzati in legno e vetro.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in latercemento , il rivestimento è realizzato in intonaco.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino d'ingresso, realizzato in legno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e plafoni, realizzato in intonaco tinteggiato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interne, con rivestimento in beola.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: normale (no video); conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: canaline sottotraccia e frutti /coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: tubazione, con alimentazione fino a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo, con alimentazione in caldaia posta al piano cantinato; i diffusori sono in radiatori in ghisa; conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta in laterocemento, con rivestimento in piastrelle.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: a due rampe, realizzate in laterocemento.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in laterocemento.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



soggiorno



cucina



camera



cameretta



servizio igienico



Vano cantina

CLASSE ENERGETICA:



[519.48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1204000015325 registrata in data 13/04/2025

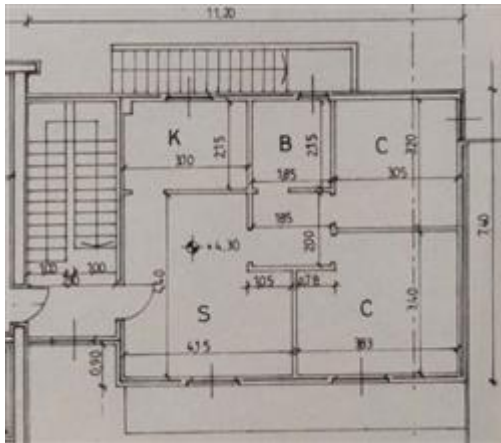
CONSISTENZA:

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

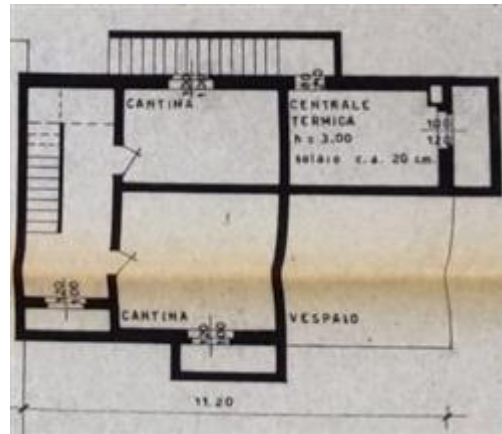
Immobiliari

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE (piano primo)	LORDA ABITAZIONE	73,00	x	100 %	=	73,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE (piano primo)	BALCONE	8,60	x	30 %	=	2,58
SUPERFICIE COMMERCIALE SEMINTERRATO (non comunicante)	LORDA PIANO	83,00	x	25 %	=	20,75
Totale:		164,60				96,33



PIANTA PIANO PRIMO (DA PE 14-1998)



PIANTA PIANO INTERRATO (DA PE 419/1979)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili-stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Periferica/V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V. PACINOTTI, V. TRIESTE, V .M.POLO

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2^a fascia (di qualità inferiore alla media di zona)- valore minimo

Indirizzo: Periferica/V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V. PACINOTTI, V. TRIESTE, V. M.POLO

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese

Descrizione: unità abitative (stato conservativo :abitabili in buono stato) - valore minimo

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese

Descrizione: unità abitative (stato conservativo: da ristrutturare) - valore massimo

Indirizzo: Cassano Magnago

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE ABITAZIONE (piano primo) = 73,00 mq

SUPERFICIE BALCONE PERTINENZIALE (piano primo)= 8,60 mq

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO (non comunicante)= 83,00 mq

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,33 x 850,00 = **81.880,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	119,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.000,00**

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARIO ALBINO BONICALZA 138

AUTORIMESSA (DICHIARATA "DEPOSITO")

DI CUI AL PUNTO C

autorimessa (dichiarata "deposito") a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di vano accatastato quale autorimessa, ma adibito a deposito (tale destinazione d'uso si rileva infatti anche sulla planimetria di progetto allegata alla pratica edilizia PE n.13/1998). Ha pavimento in battuto di cemento e portone in ferro a due ante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,60 (rilevata). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 74,58 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO ALBINO BONICALZA n. 138, piano: T, intestato a FRASTEMA S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2025 e precedente VARIAZIONE del 22/02/2024 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.
Coerenze: da Nord-Est in senso orario: A.U.I. (cortile comune); A.U.I. (mapp. 1558 sub. 504), A.U.I. (scala esterna di cui al sub .504), A.U.I. (spogliatoio di cui al sub. 504).
A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali-ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1998.



vista esterna e ubicazione



vista interna

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 artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio-Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Orto-foto



Vista esterna da Via Bonicalza



Cortile d'ingresso al comparto



Vista da strada privata laterale



Vista area pertinenziale posteriore



Vista area pertinenziale anteriore

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università
- verde attrezzato
- vigili del fuoco

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km (Mpx)-55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 130 mt (fermata)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 Km (A8 - svincolo Busto)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Arsizio)

ferrovia distante 7 km (Gallarate)- 5 Km (Busto Arsizio)

superstrada distante 4 km (SS336 per Mpx)

buono 

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accessorio è distribuito al piano terra, ed raggiungibile dal cortile di pertinenza dopo aver varcato il cancello carraio. L'ambiente interno rettangolare, non presenta la ripartizione riportata sui disegni di progetto (si vedano pratiche edilizie reperite agli atti) . Ha pavimento in battuto di cemento, e portone d'accesso a due ante, in ferro e vetro. Le finiture sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico (ALL.3 - autorimessa/deposito), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti e plafone, realizzato in cemento a vista.

al di sotto della media 

portone di ingresso: a due ante, realizzato in ferro e vetro.

nella media 



vista esterna



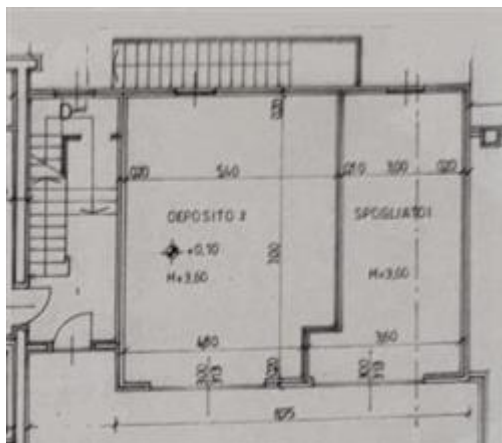
vista interna

CONSISTENZA:

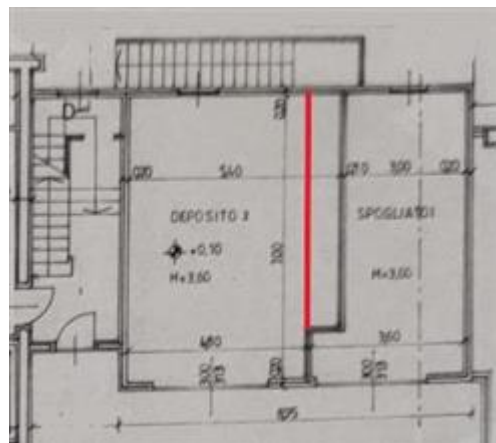
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	LORDA	37,00	x	100 %	= 37,00
Totale:		37,00			37,00



Planimetria agli atti (come da PE 13-1998)



Planimetria con divisione interna attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box-stato conservativo normale - valore medio

Indirizzo: Periferica/V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V. PACINOTTI, V. TRIESTE, V. M. POLO

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.650,00 pari a 710,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box e autorimesse - valore medio

Indirizzo: Periferica/V. BONICALZA, V. GASPAROLI, V. GARIBALDI, V. BOSACCIO, V. PACINOTTI, V. TRIESTE, V. M. POLO

Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.685,00 pari a 779,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio Varese
 Descrizione: Box singolo - valore medio
 Indirizzo: Cassano Magnago
 Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.500,00 pari a 766,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA) = 37,00 mq

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 700,00 = **25.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.000,00**

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA MARIO ALBINO BONICALZA 138

CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO D

cabina elettrica a CASSANO MAGNAGO Via Mario Albino BONICALZA 138, della superficie commerciale di **19,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN

LIQUIDAZIONE)

Trattasi di vano tecnico identificato quale cabina elettrica fuori terra con accesso sul lato del parcheggio pertinenziale. E' destinata all'alloggiamento delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a servizio dell'intero insediamento produttivo. Avendo funzione tecnica accessoria rispetto al complesso principale, non è idonea ad un uso autonomo, nè è suscettibile di generare redditività diretta, salvo in casi di cessione o servitù elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1558 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA BONICALZA n. 138, piano: T, intestato a FRASTEMA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2015 e precedente VARIAZIONE del 11/06/1997 per AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE AUTORIMESSA SPOGLIATOIO.

Coerenze: da Nord-Est in senso orario: mapp. 23670, A.U.I. (area parcheggio di cui al sub.504), A.U.I. (area di pertinenza di cui la sub. 504).

A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (Atto Notaio Vitali-ALL. 6), della relativa visura storica (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) e della scheda catastale (ALL. 9).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.



Vista prospettica dal parcheggio esterno



Orto foto



estratto mappa con ubicazione della cabina

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 artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio-Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Orto-foto



Vista esterna da Via Bonicalza



Cortile d'ingresso al comparto



Vista da strada privata laterale



Vista area pertinenziale posteriore



Vista area pertinenziale anteriore

SERVIZI

asilo nido	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	biblioteca	scarso
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	musei	nella media
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	università	nella media
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km (Mpx)-55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 130 mt (fermata)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 Km (A8 - svincolo Busto Arsizio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km (Gallarate)- 5 Km (Busto Arsizio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km (SS336 per Mpx)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è costituita da unico vano adibito a cabina elettrica, realizzata in muratura portante intonacata

ed avente copertura piana. Presenta le classiche finiture conformi alla tipologia e destinazione tecnica di cui trattasi, vale a dire spazi strettamente necessari ad ospitare le apparecchiature elettriche di distribuzione e trasformazione a servizio del complesso produttivo e privo di autonomia funzionale. La manutenzione generale è sufficiente per l'uso a cui è adibita. Di seguito di dettagliano le finiture e si rinvia anche alle immagini fotografiche (ALL. 3 - cabina elettrica).

Delle Strutture:

solai: piano, in laterizio.

strutture verticali: costruite in laterocemento.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento a vista.

nella media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: a due ante, realizzato in ferro.

nella media ★★☆☆☆☆



Vista dal cortile interno



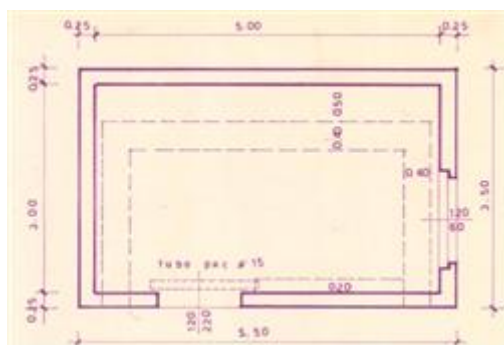
Vista frontale dal parcheggio esterno

CONSISTENZA:

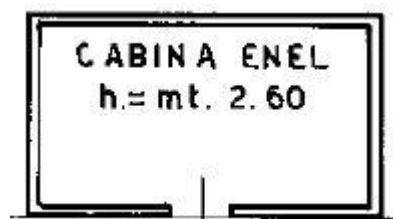
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE (lorda)	COMMERCIALE	19,25	x	100 %	=	19,25
Totale:		19,25				19,25



Planimetria da PE 403-1973



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA VANO TECNICO= mq 19,25

Trattandosi di elemento tecnico e di servizio piuttosto che di immobile a sé stante (quindi di spazio strettamente necessario a contenere impianti tecnologici a servizio del complesso produttivo), privo di autonomia funzionale e di valore commerciale al fine di una vendita giudiziaria, si ritiene, per tale scopo, che il valore attribuibile possa essere determinato secondo un criterio sintetico comparativo. Considerando un valore medio per strutture analoghe tra 200-400 €/mq, la vetustà e la destinazione tecnica, si adotta un valore prudenziale di € 300/mq.

Il valore finale stimato rappresenta il più probabile valore di mercato attuale della cabina elettrica, tenendo conto della funzione tecnica, dell'assenza di reddito proprio, dell'età costruttiva e del contesto produttivo circostante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,25 x 300,00 = **5.775,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale interna, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili;
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio -Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare,, ed inoltre: portale internet

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 ad uso produttivo e accessori	1.942,75	0,00	630.000,00	630.000,00
B	abitazione del custode	96,33	0,00	82.000,00	82.000,00
C	autorimessa (dichiarata "deposito")	37,00	0,00	26.000,00	26.000,00
D	cabina elettrica	19,25	0,00	6.000,00	6.000,00
				744.000,00 €	744.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Oggetto della procedura di liquidazione è l'intera quota di proprietà in capo alla

società debitrice. Stante la tipologia dei beni, i vincoli tipologici-edilizi del comparto, le caratteristiche distributive e l'accesso, le superfici e le destinazioni d'uso degli ambienti interni, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 729.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 36.450,00
---	---------------------

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 692.550,00
--	----------------------

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:	€. 692.550,00
---	----------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 63/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo-boschivo a CASSANO MAGNAGO Via Bonicalza, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di terreno di natura agricolo-forestale della superficie catastale di 750 mq, prospettante via Bonicalza in posizione pressochè frontale rispetto al complesso produttivo descritto al precedente lotto, e ricadente in zona urbanistica vincolata (si veda ALL. 13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5720 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 750, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,94 €, intestato aFRASTEMA S.R.L., derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze: ad Est Via Pietro Micca; a Sud mapp. 5733; ad Ovest Via Bonicalza; a Nord. mapp. 1484 e 1483, come riportato sull'atto di provenienza (ALL 6), e come da estratto mappa catastale (ALL.8).

A miglior specifica, si prenda visione del relativo titolo di provenienza (ALL. 6- atto Notaio Ferrario), della visura storica catastale (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) .

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	750,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.185,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.185,00
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo, concordato con il Curatore e la proprietà (ALL. 1), ed effettuato in data 29/09/2025 (come da verbale ALL. 2 e rilievo fotografico ALL.3), la sottoscritta CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo puntuale dei beni immobili di cui al precedente Lotto 1, ha individuato visivamente e localizzato in mappa la posizione del fondo di cui trattasi, inutilizzato dall'attuale proprietà. L'area è ubicata fronte strada (via Bonicalza) ed è di natura agricolo-boschiva in adiacenza (su due lati) ad altri mappali di medesima natura (si veda specifica destinazione d'uso certificata da CdU (ALL.13) e relative immagini fotografiche (ALL.3- Lotto 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano gli allegati: visure ipotecarie (ALL.4) e sentenza di fallimento (ALL.5). Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate per un periodo pari ad almeno 20 anni a ristroso dalla trascrizione della sentenza di apertura della procedura in relazione a ciascun soggetto proprietario.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 30/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7104/2025 di repertorio, trascritta il 30/09/2025 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 135079/92599, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE, contro FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

La formalità è riferita alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in oggetto e ai relativi beni oggetto della presente relazione peritale. Si veda ALL. 5 (sentenza e nota di trascrizione).

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

Millesimi condominiali:	0
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

Sul lotto gravano i vincoli stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, come riportato al paragrafo 7.2 della presente, sul relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ente comunale (ALL. 13)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visura ipotecaria), ALL.6 (titolo di provenienza), ALL.7 (visura storica catastale).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FRATEMA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/1992), con atto stipulato il 24/10/1992 a firma di Notaio Nicoletta Ferrario ai nn. 29118/1025 di repertorio, registrato il 06/11/1992 a Gallarate ai nn. 1506 serie 2V, trascritto il 20/11/1992 a Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 87342/61390.

Il titolo è riferito all'acquisto di due appezzamenti di terreno, tra cui il mappale 5720 al fg. 9, oggetto del presente Lotto 2. Ad ulteriore specifica in data 28/12/1996 risulta trascritta ai registri nn. 99126/66085 una successiva Scrittura Privata con sottoscrizione autentica (rep. n. 77731 del 06/12/1996 Notaio Nicoletta Ferrario) con la quale veniva rettificato l'errore materiale dell'indicazione della superficie del lotto mapp. 1482 (non oggetto della presente procedura). Si vedano specifiche ispezioni ipotecarie (ALL. 4) e atto di compravendita reperito (ALL.6- Lotto 2).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

LEVRERO LEONELLA- GNOCCHI MARIO -GNOCCHI ENRICA- GNOCCHI LUIGI per la quota di 2/6 (Levrero L.)-2/6 (Gnocchi M.)-1/6 (Gnocchi E.)-1/6 (Gnocchi L.) (fino al 13/11/1986).
Si veda specifica visura storica catastale (ALL. 7).

LEVRERO LEONELLA- GNOCCHI MARIO -DAMIANO FRANCA-GNOCCHI ENRICA- GNOCCHI NOEMI-GNOCCHI ANDREA per la quota di 6/18(Levrero L.)-6/18 (Gnocchi M.)-1/18 (Damiano F.)-3/18 (Gnocchi E.)-1/18 (Gnocchi N.)-1/18 (Gnocchi A.), in forza di denuncia di successione (dal 03/11/1986 fino al 07/02/1992), registrato il 17/03/1987 a Ufficio del Registro di Gallarate ai nn. volume 776 n. 4.

Si veda specifica riportata sulla relativa visura storica catastale (ALL. 7).

LEVRERO LEONELLA- GNOCCHI ENRICA -GNOCCHI NOEMI-GNOCCHI ANDREA- DAMIANO FRANCA-GNOCCHI LILIANA-GNOCCHI CESARE per la quota di 6/18(Levrero L.)-3/18 (Gnocchi E.)-1/18 (Gnocchi N.)-1/18 (Gnocchi A.)-1/18 (Damiano F.)-3/18 (Gnocchi L.)-3/18 (Gnocchi C.), in forza di testamento olografo del 07/02/1992 (dal 07/02/1992 fino al 24/10/1992).

Si vedano le specifiche riportate sull' atto di compravendita reperito (ALL.6- Lotto 2) e sulla visura storica catastale (ALL. 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si vedano certificato di destinazione urbanistica (CdU) rilasciato dall'Ente Comunale in data 07/10/2025 ed estratto azzonamento allegati (ALL. 13). Non vi sono pratiche edilizie che hanno interessato il mappale di cui trattasi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 13.06.2014 avente ad oggetto "riproposizione Documento di Piano e variante al PGT approvazione, e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13.06.2019 avente ad oggetto la "proroga validità del PGT", l'immobile ricade in zona AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Come riportato sul CdU rilasciato (ALL. 13), il lotto ricade dal punto di vista urbanistico in:

Area esterna al Tessuto Urbano Consolidato ed individuata come segue:

•AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE_vedi tav. PR 2.1

Si fa inoltre presente quanto segue:

•area inserita nella superficie Boscata e nello specifico boschi interessati da previsioni urbanistiche_vedi Piano di Indirizzo Forestale L.R. 05/12/2008 n. 31 – art.47;

•area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. "g", del D.Lgs. 22-1-2004 n. 42;

•area inserita nella classe di fattibilità geologica 2A, come si evince dall'allegato 9 Definizione della componente geologica, Idrogeologica e Sismica a supporto del P.G.T. - Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano.

. Il titolo è riferito solamente al l'azzonamento urbanistico dell'intero lotto di proprietà (mapp. n. 5720) oggetto del presente Lotto 2.

Si rimanda all' estratto di PGT e CdU rilasciato dall' Ente (ALL. 13).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.13 (azzonamento urbanistico e CdU) - ALL. 7 (specifica visura storica catastale) - ALL.8 (estratto mappa catastale) - ALL.6 (titoli di provenienza),

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Di seguito si riportano l'orto-foto e l' estratto dell'azzonamento urbanistico:



Orto foto



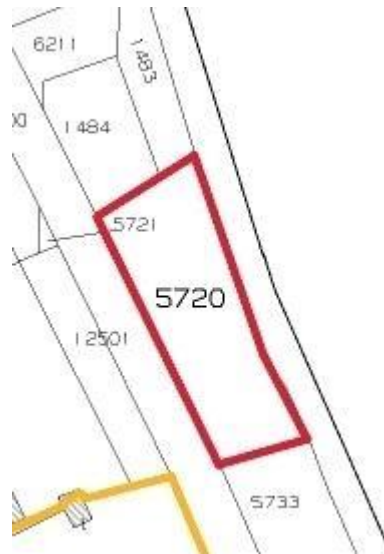
Estratto PGT

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Di seguito si riporta l'estratto mappa catastale:



Estratto mappa catastale

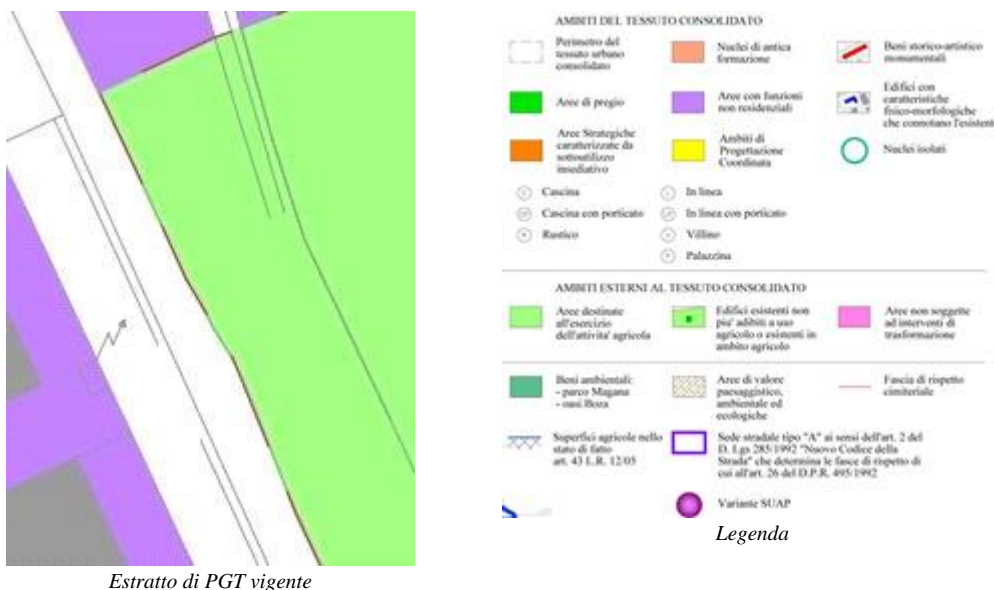
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme Tecniche di Attuazione vigenti)

L'immobile risulta **conforme**.

Di seguito si riportano gli estratti dell'azzonamento urbanistico vigente con relativa legenda:



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, da specifico titolo di provenienza (ALL.6) e dalle ispezioni ipo-catastali (ALL. 4 e 7) .

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA BONICALZA

TERRENO AGRICOLO-BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo-boschivo a CASSANO MAGNAGO Via Bonicalza, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRASTEMA SRL IN LIQUIDAZIONE)
 Trattasi di terreno di natura agricolo-forestale della superficie catastale di 750 mq, prospettante via Bonicalza in posizione pressochè frontale rispetto al complesso produttivo descritto al precedente lotto, e ricadente in zona urbanistica vincolata (si veda ALL. 13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5720 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 750, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,94 €, intestato aFRASTEMA S.R.L., derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
- Coerenze: ad Est Via Pietro Micca; a Sud mapp. 5733; ad Ovest Via Bonicalza; a Nord. mapp. 1484 e 1483, come riportato sull'atto di provenienza (ALL 6), e come da estratto mappa

catastale (ALL.8).

A miglior specifica, si prenda visione del relativo titolo di provenienza (ALL. 6- atto Notaio Ferrario), della visura storica catastale (ALL. 7), dell'estratto mappa catastale (ALL.8) .

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante.



estratto mappa (in rosso il mapp. 5720 in oggetto)



Vista dall'area parcheggio di via Bonicalza



Ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio-Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ubicazione del terreno (vista da via Bonicalza)



particolare ubicazione del terreno (vista da via Bonicalza)



altra vista da via Bonicalza



Orto-foto

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km (Mpx) -55 Km (Linate)-79 Km (Orio al Serio)
 autobus distante 130 mt (fermata autobus)
 autostrada distante 4 Km (A8 - svincolo Busto Arsizio)
 ferrovia distante 7 km (Gallarate)- 5 Km (Busto Arsizio)
 superstrada distante 4 km (SS336 per Mpx)

ottimo ★★☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno a forma rettangolare di natura agricolo-forestale della superficie catastale di 750 mq ubicato in area esterna al tessuto urbano consolidato inserita nella superficie boscata, ed azionata dal punto di vista urbanistico in ambito "AREE DESTINATE

ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE", come da riproduzioni fotografiche di seguito riportate:



Estratto di PGT



Vista 1 da via Bonicalza



Vista 2 da via Bonicalza



Ortofoto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	750,00	x	100 %	=	750,00
Totale:	750,00				750,00



estratto mappa terreno



Orto foto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 03/05/2024

Fonte di informazione: Valori agricoli medi della provincia di Varese

Descrizione: BOSCO CEDUO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N° 5 ... Comuni diCAIRATE... CASSANO MAGNAGO,etc

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.200,00 pari a 1,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/07/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2012

Descrizione: TERRENO AGRICOLO della superficie complessiva di 860 mq, situato lungo la strada provinciale di scorrimento.

Indirizzo: Cairate, VA

Superfici principali e secondarie: 860

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.800,00 pari a 6,74 Euro/mq

Valore Ctu: 8.256,00 pari a: 9,60 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.600,00 pari a: 8,84 Euro/mq

Distanza: 635.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2012

Descrizione: Terreno agricolo della superficie complessiva di 1.150 mq. situato nella zona periferica agricola a nord-ovest rispetto al centro abitato di Cairate

Indirizzo: Cairate, VA

Superfici principali e secondarie: 1150

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.880,00 pari a 2,50 Euro/mq

Valore Ctu: 9.200,00 pari a: 8,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.600,00 pari a: 3,13 Euro/mq

Distanza: 635.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2012

Descrizione: Terreno agricolo: in parte piantumato della superficie complessiva di 1.270 mq. situato nella zona periferica agricola ad ovest rispetto al centro abitato di Cairate

Indirizzo: Cairate, VA

Superfici principali e secondarie: 1270

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.608,00 pari a 3,63 Euro/mq

Valore Ctu: 10.160,00 pari a: 8,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.144,00 pari a: 4,84 Euro/mq

Distanza: 635.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 705/2011

Descrizione: Terreno boschivo: di mq. 800 identificato come bosco misto

Indirizzo: Via Opifici, Fagnano Olona, VA

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo: 938,00 pari a 1,17 Euro/mq

Valore Ctu: 3.200,00 pari a: 4,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.250,00 pari a: 1,56 Euro/mq

Distanza: 636.00 m

Numero Tentativi: 9

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie catastale del terreno è pari a mq 750.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il terreno e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in data 03.05.2024; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 750,00 x 3,00 = **2.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato il terreno e la specifica ubicazione;
- 3) la tipologia edilizia e il vincolo urbanistico del bene;
- 4) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 03/05/2024;
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio-Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo- boschivo	750,00	0,00	2.300,00	2.300,00
				2.300,00 €	2.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Stante le dimensioni e i vincoli urbanistici del terreno, non si ritiene vantaggioso ai fini commerciali il suo eventuale frazionamento in porzioni aventi autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto della destinazione dello stesso.

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: **€. 2.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 115,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.185,00**

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: **€. 2.185,00**

data 02/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA