



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Nicolò Grimaudo

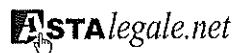
CUSTODE:

G.I.V.G. - Via Valgella, 11 - VARESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO LOMBARDI

CF: LMBRRT54M011441M

con studio in SARONNO (VA) PIAZZA A. DE GASPERI N. 15

telefono: 00390296480439

email: geometra.lombardi@gmail.com

PEC: roberto.lombardi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2020

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

A negozio a GORLA MAGGIORE VIA ROMA 25, della superficie commerciale di 242,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso commerciale a piano terra costituito da sagoma ad "elle" con ampio retro negozio per servizi ed accessori pertinenti. Prospiciente la Via Roma angolo via Fiume da cui si ha accesso al pubblico per vendita al dettaglio di prodotti alimentari in genere (piccolo supermercato).

A detta unità compete la quota proporzionale su beni comuni non identificati.

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

- foglio 7 particella 863 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 170 mq, rendita 2.221,28 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 25, piano: T, Coerenze: a nord la Vis Fiume, ad est la Via Roma; a sud cortile comune stessa proprietà; al ovest il mapp. 4714

VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE IN ATTI DAL 23/02/2021

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937 ristrutturato nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 259.973,43
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.974,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.974,76
Data della valutazione:	18/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.
Locali commerciali attualmente sono in uso all'Esecutato ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile e dai dati acquisiti dal CTU si evince che ultimo atto di acquisto risale da



oltre 20 anni dalla trascrizione del pignoramento

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/09/2004 a firma di _____ ai nn. 46155 di
 repertorio, a favore di _____, derivante da
 Concessione a garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: 330000.
 Importo capitale: 220000.
 Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2009 a firma di _____ ai nn.
 56758/23345 di repertorio, a favore di _____
 _____, derivante da Concessione a garanzia di
 mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 500000.
 Importo capitale: 250000.
 Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. 244 di repertorio, a
 favore di _____ derivante da ATTO ESECUTIVO
 CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MACCHI LUCIO per la quota di 1/6, in forza di _____ registrato il
 03/07/1991 a BUSTO A. ai nn. 89 VOL. 416



per la quota di 5/6, in forza di CONCESSIONE DI QUOTA, con atto stipulato il 27/04/1992 a firma di _____ ai nn. 99863 di repertorio, registrato il 15/05/1992 a BUSTO A. ai nn. 645 MOD 2/V, trascritto il 19/05/1992 a MILANO 2 ai nn. 41252/29185

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 1/69, intestata _____, per lavori di SISTEMAZIONE NEGOZIO ESISTENTE, rilasciata il 09/06/1969 con il n. 1/69 di protocollo, agibilità del 06/02/1970 con il n. 1/69 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 22/92, intestata _____, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NEGOZIO, rilasciata il 13/05/1992 con il n. 22/92 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/92, intestata a _____, per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 22/2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI NEGOZIO, rilasciata il 08/07/1992 con il n. 36/92 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 49/2015 DEL 26/10/2015, l'immobile ricade in zona A -CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnalano i dati modificati in catasto per i seguenti:

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2021)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN GORLA MAGGIORE VIA ROMA 25

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MAGGIORE VIA ROMA 25, della superficie commerciale di 242,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso commerciale a piano terra costituito da sagoma ad "elle" con ampio retro negozio per servizi ed accessori pertinenti. Prospiciente la Via Roma angolo via Fiume da cui si ha accesso al pubblico per vendita al dettaglio di prodotti alimentari in genere (piccolo supermercato).

A detta unità compete la quota proporzionale su beni comuni non identificati.

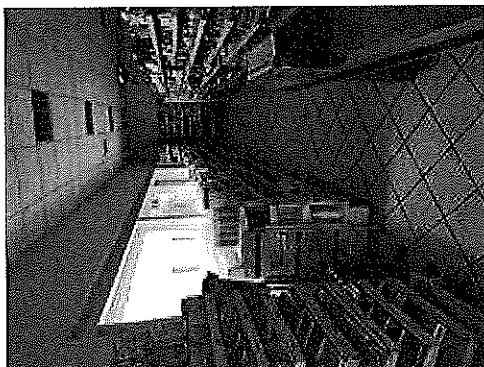
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 863 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 170 mq, rendita 2.221,28 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 25, piano: T, intestato

Coerenze: a nord la Vis Fiume, ad est la Via Roma; a sud cortile comune stessa proprietà; al ovest il mapp. 4714

VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE IN ATTI DAL 23/02/2021

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1937 ristrutturato nel 1960.



interno negozio



interno negozio

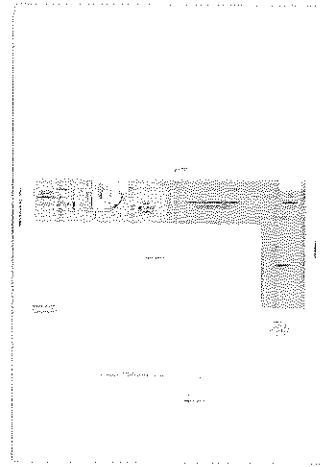
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





ingresso market, via Roma angolo via Fiume



elaborato del CTU

COLLEGAMENTI

autobus distante breve

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

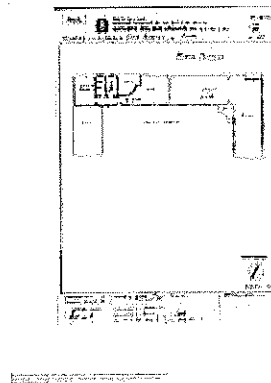
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	158,00	x	100 %	=	158,00
retro negozio	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	242,00				242,00



Espropriazione n. 71/2020



scheda esistente

tabella ai fini riparto
2020 - Tabella

Spese	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
Spese di gestione	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Spese di manutenzione	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Spese di riparazione	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Spese di gestione comuni	422,94	422,94	422,94	422,94	422,94	422,94	422,94	422,94	422,94
Totale	25.422,94	25.422,94	25.422,94	25.422,94	25.422,94	25.422,94	25.422,94	25.422,94	25.422,94

tabella millesimi ai fini riparto su beni comuni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Caratteristiche intrinseche:

Valore attribuito considerando una consistenza lorda di 158 metri quadri di superficie commerciale e di 84 metri quadri di retro con disponibili celle frigo, locale cucina alimenti ed accessori, un servizio igienico ed un locale magazzino. La conservazione degli ambienti è buona con una attività commerciale attualmente già avviata e funzionante con regolarità. Parametro di valutazione è la superficie lorda del negozio a cui è stato calcolato un valore di 1.100 €/m² e del retro di 900 €/m². Nessuna segnalazione di rilievo è emersa durante la visita per la stima e tutti gli impianti correlati sono apparsi adeguati e funzionanti. Questo al fine della buona manutenzione e conservazione del bene.

Caratteristiche estrinseche:

A riguardo si può affermare che sulla porzione d'immobile si tiene in considerazione la sua collocazione che da anni consolidata in zonizzazione urbanistica di nucleo di antica formazione e che conserva ad oggi la viabilità, la posizione centrale del luogo e tutti i servizi disponibili in breve distanza. Servizi primari: scuola, banche, chiesa, fermata autolinea H601, ufficio postale.

$m^2 158 \text{ a } 1.100 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 173.800,00 + m^2 84 \text{ a } 900 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 75.600,00 = \text{€ } 249.400,00$

Si è considerato un valore dei beni comuni pur non identificati ma consistenti in recinzioni, allacci ad impianti comuni, cortile ecc. secondo la tabella che trovasi allegata. Valore a forfait è di € 25.000.

In ipotesi di riparto si attribuisce una quota pari a millesimi 422,94 su un valore di € 25.000,00 = € 10.573,43.

CALCOLO VALORI ES. IMM 71/2020

	m ²	coefficienti	calcolo €/m ²	valori	
lotto 1	158		1100	173.800,00 €	
	84		900	<u>75.600,00 €</u>	
				249.400,00 €	stima
				<u>10.573,43 €</u>	da tabella mill.
			totale valore	<u>259.973,43 €</u>	



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 259.973,43

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 259.973,43

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 259.973,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'ubicazione è in zona centrale del Comune di Gorla Maggiore e ben servita da viabilità interna; i parcheggi di uso pubblico sono a circa 90 metri nei pressi della piazza Martiri della libertà e del Municipio, sufficienti e ben fruibili per l'attività commerciale a cui è destinata l'unità immobiliare in stima. La consistenza e la conformazione offrono una buona distribuzione interna ben funzionale con espositori e scaffali dimensionati. Separazione tra alimenti freschi con relativo banco frigo e quelli secchi su scaffali. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti collegati sono in funzione e non si è notato una mancanza di manutenzione. Accesso con porte automatiche da via Fiume angolo Via Roma.

La zona di carico e scarico delle scorte avviene da spazi di cortile interno con altre unità sempre facente parte di unico comparto di proprietà nell'ambito di area cortilizia pertinenziale circoscritta ed identificata al n. 863 di mappa al fg. 7 Catasto Fabbricati

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Gorla Maggiore, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	negozio	242,00	0,00	259.973,43	259.973,43
				259.973,43 €	259.973,43 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nessuna



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:	€. 259.973,43
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 12.998,67
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.974,76
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.974,76

