



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO – BUSTO ARSIZIO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Uffici/esposizione a SAMARATE Via Contardo Ferrini 25, frazione San Macario, della superficie commerciale di **787,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FIGLI di [REDACTED])

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso espositivo di un piano fuori terra con annesso deposito ed altro fabbricato ad uso produttivo disposto su tre livelli di cui uno al piano seminterrato il tutto con l'adiacente area pertinenziale avente una superficie di circa 3.300 mq alla quale si accede dall'adiacente via Contardo Ferrini.

Il corpo adibito ad uffici espositivi e deposito è posto in posizione pressochè centrale al lotto ed è costituito da un ingresso, un locale adibito ad esposizione con vetrina verso il fronte strada, due uffici, servizio igienico, locale centrale termica ed ampio locale deposito.

La parte adibita ad uffici ed esposizione è realizzata in muratura con struttura di copertura in legno, a falde, con copertura in tegole marsigliesi, mentre la porzione retrostante adibita a spazi deposito, di epoca più recente, ha strutture portanti in pilastri prefabbricati in c.a., struttura di copertura in legno lamellare e manto in pannelli in fibrocemento; i tamponamenti perimetrali sono in pannelli sandwich prefabbricati.

La zona uffici ed esposizione ha pavimenti in piastrelle in monocottura, serramenti esterni in alluminio e porte interne in legno tamburato laccato opaco di tonalità chiara mentre il vano deposito, al quale possono accedere anche autocarri stante le dimensioni degli ampi portoni d'accesso, ha pavimenti in cemento finito al quarzo, serramenti in alluminio anodizzato e in ferro. Il servizio igienico, nel quale è presente anche un piatto doccia ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche in buono stato conservativo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è al servizio del solo spazio espositivo, degli uffici e del servizio igienico, mentre il deposito è privo di riscaldamento. I corpi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è di un solo piano ed ha un'altezza interna di circa 2,90 m nella parte espositiva e circa 5,40 m della parte adibita a deposito.

Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2005

L'immobile nel suo complesso può considerarsi in buono stato conservativo.

B laboratorio industriale a SAMARATE Via Contardo Ferrini 25, frazione San Macario, della superficie commerciale di **1.568,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Come riportano in relazione al corpo A, il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso espositivo di un piano fuori terra con annesso deposito ed altro fabbricato ad uso produttivo disposto su tre livelli di cui uno al piano seminterrato il tutto con l'adiacente area pertinenziale pavimentata in blocchetti cementizi autobloccanti avente una superficie di circa 3.300 mq alla quale si accede dall'adiacente via Contardo Ferrini.

Nella parte più interna del lotto, a confine con altre proprietà, e collegato con una tettoia aperta al fabbricato adibito ad uffici espositivi/deposito, è presente l'edificio produttivo, realizzato presumibilmente a cavallo della metà del secolo scorso. L'edificio, a pianta rettangolare, si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato. I tre piani sono collegati tra loro da una scala a chiocciola esterna in cemento ed il piano interrato è accessibile a mezzi meccanici, pur di limitata altezza, attraverso uno scivolo esterno.

L'immobile ha strutture portanti in cemento armato, tamponamenti in muratura, serramenti in ferro e pavimenti in battuto di cemento; al piano rialzato sono presenti due carriponte che consentono la movimentazione meccanica dei vari manufatti prodotti dall'attività ed altro carro ponte di grossa portata, in parte coperto da una tettoia, è presente nell'area esterna all'immobile in prossimità dell'edificio.

All'interno dell'immobile, in corrispondenza della testata EST del fabbricato, è presente il macchinario per la produzione della miscela cementizia utilizzata per le lavorazioni ora in essere, che dal piano seminterrato si sviluppa verticalmente per tutta l'altezza del fabbricato.

Al piano terreno è altresì presente, in adiacenza al fabbricato, un piccolo vano adibito a servizio igienico, in pessimo stato manutentivo.

L'edificio, privo di impianto di riscaldamento, può considerarsi nel suo insieme in discreto stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-R-1, ha un'altezza interna di rispettivamente 2.60/3.00/3.25 m ai piani S1-R-1

Identificazione catastale dell'intero compendio:

- **foglio 18 particella 4612 sub. 501 (catasto fabbricati)**, sezione urbana SA, categoria D/1, classe 0301, consistenza 0 mq, rendita 12.982,20 Euro, indirizzo catastale: Via Contardo Ferrini 25, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 26/03/2021 protocollo n. VA0038557 in atti dal 26/03/2021 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9432.1/2021)
- **foglio 1 particella 4612 (catasto terreni)**, sezione urbana SA, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 3364, derivante da Tipo mappale del 04/02/2021 protocollo n. VA0008348 in atti dal 04/02/2021 presentato il 03/02/2021 (n. 8348.1/2021)

PDF Eraser Free

Coerenze in corpo unico dell'intero mapp. 4612: proprietà di terzi al fg. 10 mapp.li 5612-10231-14263-11903, 14264 e 11903, via Contardo Ferrini, fabbricati proprietà di terzi, proprietà di terzi al fg. 10 mapp. 5177 e mapp. 3376, aree e fabbricati proprietà di terzi, mapp. 7294 e 4409;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **2.356,10 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 636.406,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 604.585,70**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che l'originario mapp. 4612 oggetto di ipoteca aveva una superficie di 3464 mq ed è stato successivamente frazionato con tipo mappale del 22/10/2013 protocollo n.VA0169612 in atti dal 22/10/2013 presentato il 22/10/2013 (n. 169612.1/2013) ed ha dato origine a tre mappali distinti: l'attuale mapp. 4612 con consistenza di 3364 mq, e due ulteriori mappali di consistenza residuale (100 mq): il mapp. 14263 sul quale è presente una tettoia per il ricovero autoveicoli ed il mapp. 14264.

Il pignoramento è stato effettuato sul solo mapp. 4612 e non sui residuali mapp. 14263 e 14264 sui quali, conseguentemente, continua a gravare l'originaria ipoteca, anche se tale circostanza non andrà a pregiudicare la possibilità di vendita di quanto pignorato.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2010 a firma di notaio Ferrario Nicoletta, iscritta il 25/03/2010 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 73980/8162, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta il 22/07/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 78874/49425, a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Si precisa che sul terreno pertinenziale grava di fatto una servitù di passo, anche carraio, a favore dell' adiacente mapp. 14263 di proprietà della società esecutata, sul quale è presente una autorimessa il cui unico accesso è il passo carraio del lotto oggetto di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di trasformazione di società (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di notaio Farioli Susanna, trascritto il 22/11/2007 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 92229 reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 03/10/2003),

PDF Eraser Free

con atto stipulato il 22/12/1972 a firma di notaio Franco Gallazzi, trascritto il 22/01/1973 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 9770 rep. Il titolo è riferito al NCEU al fg. 18 mapp. 4612 graffato con il mapp. 6433 (D/1) con relativo terreno ed al NCT al fg. 1 mapp. 5614 dai quali hanno avuto origine i beni di cui alla presente procedura

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di conferimento in società (dal 03/10/2003 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 03/10/2003 a firma di notaio Aldo Graffeo, trascritto il 21/10/2002 a Conservatoria dei Pubblici registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 91491 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente precisa di avere depositato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Samarate in data 11/12/2020 al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di stima e di avere ricevuto risposta il giorno successivo nella quale il Comune riferiva che la pratica avrebbe dovuto *"essere perfezionata e integrata specificando l'identificativo (numero e anno) delle pratiche edilizie ricercate"* e che solo successivamente all'invio di tali dati il Comune avrebbe provveduto *"ad inoltrare apposita richiesta alla Ditta esterna incaricata affinché dia avvio alle attività finalizzate alla ricerca, predisposizione e digitalizzazione delle pratiche richieste"*.

Considerato che le informazioni richieste non erano in possesso dello scrivente, il sottoscritto provvedeva a contattare telefonicamente l'U.T. comunale ove gli veniva riferito che a breve avrebbero messo a disposizione sul portale telematico comunale l'archivio digitalizzato di tutte le pratiche edilizie a partire dall'anno 1956 dal quale si sarebbero potute individuare le pratiche edilizie di interesse; tale incombenza è stata poi effettuata dallo scrivente, il quale dopo avere consultato le migliaia di pagine digitali costituenti gli archivi rilevava la presenza delle pratiche sotto citate, precisando che i documenti consultati riportavano informazioni sommarie e generiche e non hanno consentito di poter determinare l'effettivo oggetto della pratica e se la stessa sia effettivamente riferibile agli immobili oggetto di stima così come non si può escludere la presenza di ulteriori pratiche non rilevate dallo scrivente.

Ultimata la ricerca delle pratiche edilizie il perito ha provveduto ad integrare la precedente richiesta di accesso agli atti comunicando al Comune i dati delle varie pratiche edilizie individuate negli archivi, per le quali si sta attendendo risposta del comune, ad oggi non pervenuta. Ci si riserva all'occorrenza di integrare la presente relazione qualora dovessero emergere informazioni ritenute degne di rilievo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 30/1956 e successive varianti, per lavori di costruzione industria

N. 88/1994 e successive varianti.

N. 88/d del 1982

N. 113/93

N. 89/1994

N. 88/1997

N. 32/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell' aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente con presentazione di pratica DOCFA, agli immobili oggetto di pignoramento, già identificati al fg. 10 mapp. 4612 sub 1, è stata attribuita una nuova identificazione catastale con variazione della noemea del subalterno che da sub 1 è divenuto sub 501;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve differenza delle dimensioni dell' area di sedime dei fabbricati e della distribuzione interna del corpo del corpo uffici/esposizione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria (presunti): € 8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta attualmente **conforme**.

Le difformità presenti sulla precedente planimetria catastale sono state superate con la presentazione di una nuova pratica DOCFA effettuata dallo scrivente ad esatta rappresentazione grafica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAMARATE VIA CONTARDO FERRINI 25, FRAZIONE SAN MACARIO

UFFICI/ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Uffici/esposizione a SAMARATE Via Contardo Ferrini 25, frazione San Macario, della superficie commerciale di **787,50** mq per la quota di 1/1 di piena

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso espositivo di un piano fuori terra con annesso deposito ed altro fabbricato ad uso produttivo disposto su tre livelli di cui uno al piano seminterrato il tutto con l'adiacente area pertinenziale avente una superficie di oltre 3.000 mq alla quale si accede dall'adiacente via Contardo Ferrini.

Il corpo adibito ad uffici espositivi e deposito è posto in posizione pressochè centrale al lotto ed è costituito da un ingresso, un locale adibito ad esposizione con vetrina verso il fronte strada, due uffici, servizio igienico, locale centrale termica ed ampio locale deposito.

La parte adibita ad uffici ed esposizione è realizzata in muratura con struttura di copertura in legno, a falde, con copertura in tegole marsigliesi, mentre la porzione retrostante adibita a spazi deposito, di epoca più recente, ha strutture portanti in pilastri prefabbricati in c.a., struttura di copertura in legno lamellare e manto in pannelli in fibrocemento; i tamponamenti perimetrali sono in pannelli sandwich prefabbricati.

La zona uffici ed esposizione ha pavimenti in piastrelle in monocottura, serramenti esterni in alluminio e porte interne in legno tamburato laccato opaco di tonalità chiara mentre il vano deposito, al quale possono accedere anche autocarri stante le dimensioni degli ampi portoni d'accesso, ha pavimenti in cemento finito al quarzo, serramenti in alluminio anodizzato e in ferro. Il servizio igienico, nel quale è presente anche un piatto doccia ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche in buono stato conservativo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è al servizio del solo spazio espositivo, degli uffici e del servizio igienico, mentre il deposito è privo di riscaldamento. I corpi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa.
L'intero immobile può considerarsi in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di circa 2,90 m nella parte espositiva e circa 5,40 m.

Immobile presumibilmente costruito a metà del secolo scorso e ristrutturato nel 2005.

Identificazione catastale:

- **a parte del foglio 18 particella 4612 sub. 501 (catasto fabbricati)**, sezione urbana SA, categoria D/1, classe 0301, consistenza 0 mq, rendita 12.982,20 Euro, indirizzo catastale: Via Contardo Ferrini 25, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 26/03/2021 protocollo n. VA0038557 in atti dal 26/03/2021 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9432.1/2021)

PDF Eraser Free

- **foglio 1 particella 4612 (catasto terreni)**, sezione urbana SA, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 3364, derivante da Tipo mappale del 04/02/2021 protocollo n. VA0008348 in atti dal 04/02/2021 presentato il 03/02/2021 (n. 8348.1/2021)

Coerenze in corpo unico dell' intero mapp. 4612: proprietà di terzi al fg. 10 mapp.li 5612-10231-14263-11903, 14264 e 11903, via Contardo Ferrini, fabbricati proprietà di terzi, proprietà di terzi al fg. 10 mapp. 5177 e mapp. 3376, a ree e fabbricati proprietà di terzi, mapp. 7294 e 4409;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 200 m	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 8 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 6 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 4,5 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
tangenziale distante 30 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
tram distante 35 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. riferito alla parte espositiva	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre in fibrocemento. nella parte deposito	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli sandwich con coibentazione in lastre termocibenti, il rivestimento è realizzato in graniglia. nella parte deposito	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. nella parte espositiva	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V.
nella parte espositiva

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: canaline a vista , la tensione è di 220-380V. nella parte deposito

nella media ★★★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: sott con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

nella media ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★★★★★★★★★

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

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
Corpo uffici/esposizione	165,00	x	150 %	=	247,50
Deposito	540,00	x	100 %	=	540,00
Totale:	705,00				787,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2020)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

Note: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: SAMARATE

Fascia/zona: Periferica/COMPRENDE LE LOCALITA CASSINA VERGHERA, CASCINA COSTA E SAN MACARIO. Codice zona: D1 Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Laboratori - Stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 787,50 x 400,00 = 315.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €315.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €315.000,00

BENI IN SAMARATE VIA CONTARDO FERRINI 25, FRAZIONE SAN MACARIO

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio industriale a SAMARATE Via Contardo Ferrini 25, frazione San Macario, della superficie commerciale di **1.568,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Come riportano in relazione al corpo A, il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso espositivo di un piano fuori terra con annesso deposito ed altro fabbricato ad uso produttivo disposto su tre livelli di cui uno al piano seminterrato il tutto con l'adiacente area pertinenziale pavimentata in blocchetti cementizi autobloccanti avente una superficie di circa 3.300 mq alla quale si accede dall'adiacente via Contardo Ferrini.

Nella parte più interna del lotto, a confine con altre proprietà, e collegato con una tettoia aperta all'altro fabbricato adibito ad uffici espositivi/deposito, è presente l'edificio produttivo, realizzato presumibilmente a cavallo della metà del secolo scorso. L'edificio, a pianta rettangolare, si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato. I tre piani sono collegati tra loro da una scala a chiocciola esterna in cemento ed il piano interrato è accessibile a mezzi meccanici, pur di limitata altezza, attraverso uno scivolo esterno.

L'immobile ha strutture portanti in cemento armato, tamponamenti in muratura, serramenti in ferro e pavimenti in battuto di cemento; al piano rialzato sono presenti due carriponte che consentono la movimentazione meccanica dei vari manufatti prodotti dall'attività ed altro carroponte di grossa portata, in parte coperto da una tettoia, è presente nell'area esterna all'immobile in prossimità dell'edificio.

All'interno dell'immobile, in corrispondenza della testata EST del fabbricato, è presente il macchinario per la produzione della miscela cementizia utilizzata per le lavorazioni ora in essere, che dal piano seminterrato si sviluppa verticalmente per tutta l'altezza del fabbricato.

Al piano terreno è altresì presente, in adiacenza al fabbricato, un piccolo vano adibito a servizio igienico, in pessimo stato manutentivo.

L'edificio, privo di impianto di riscaldamento, può considerarsi nel suo insieme in discreto stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-R-1, ha un'altezza interna di rispettivamente 2.60/3.00/3.25 m ai piani S1-R-1

PDF ~~Enrico Fico~~ Identificazione catastale:

- **a parte del foglio 10 particella 4612 sub. 501 (catasto fabbricati)**, sezione urbana SA, categoria D/1

Coerenze in corpo unico dell' intero mapp. 4612: proprietà di terzi al fg. 10 mapp.li 5612-10231-14263-11903, 14264 e 11903, via Contardo Ferrini, fabbricati proprietà di terzi, proprietà di terzi al fg. 10 mapp. 5177 e mapp. 3376, a re e fabbricati proprietà di terzi, mapp. 7294 e 4409;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1956.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 200 m	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 8 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 6 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 4,5 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
tangenziale distante 30 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
tram distante 35 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

scaie: esterna con rivestimento in battuto di cemento nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

carroponte: nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V-380V al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

termico: assente ★★★★★☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a volta costruita in laterocemento nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

scaie esterne: a chiocciola costruite in cemento armato nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

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
Deposito al piano seminterrato	578,00	x	70 %	=	404,60
Opificio al piano rialzato	578,00	x	100 %	=	578,00
Opificio al primo piano	578,00	x	100 %	=	578,00
Servizio igienico	10,00	x	80 %	=	8,00
Totale:	1.744,00				1.568,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.568,60 x 300,00 = **470.580,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per le specifiche caratteristiche dell'immobile che ne limitano l' utilizzo	-141.174,0

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€329.406,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€329.406,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita ed anche se sia completa di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'edificio, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur

PDF Encoder Free

essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Gallarate, Busto Arsizio, Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Samarate, agenzie: Tecnocasa, Remax, Prontocasa, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio, ed inoltre: motori di ricerca internet, Borsino immobiliare, casa.it, immobiliare.it

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	Uffici/esposizione	787,50	0,00	315.000,00	315.000,00
B	laboratorio industriale	1.568,60	0,00	329.406,00	329.406,00
				644.406,00 €	644.406,00 €

PDF Eraser Free

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 636.406,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 31.820,30

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: € 604.585,70

Parabiago/Busto Arsizio 28/03/2021

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO