



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

363/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LEONARDO CRESPI

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
363/2023**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **capannone industriale** a GORLA MAGGIORE Via Due Giugno 257, della superficie commerciale di **621,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare.

Edificato nel 2007, il capannone risulta essere completamente costruito con struttura prefabbricata in c.a. Le pareti perimetrali esterne sono in blocchi prefabbricati con finitura al civile. Il piazzale di pertinenza antistante risulta pavimentato con autobloccanti prefabbricati di cls (carrabile) mentre l'area di pertinenza antistante risulta anch'essa pavimentata con autobloccanti. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Il capannone risulta essere costituito da un ampio vano adibito a laboratorio artigianale di circa 430 mq, con altezza utile interna di mt. 6,50, oltre ad una porzione adibita a uso ufficio di c.ca 80 mq e servizi igienici per il personale.

La porzione di capannone adibita a laboratorio artigianale non risulta essere dotato di impianto di riscaldamento mentre la zona ufficio e wc risulta essere dotata di elementi riscaldanti a fan-coil, alimentati da un sistema a pompa di calore elettrica. Le pareti interne sono rifinite al civile. I pavimenti, sono in cemento lisciato. Gli uffici sono rifiniti con pavimenti sintetici e/o ceramici e rifiniture al civile tinteggiate.

Gli altri spazi sono stati lasciati con finiture al civile.

Il servizio igienico al piano dispone di wc e lavello, in ceramica smaltata bianca, con rubinetterie monocomando di tipo corrente.

L'impianto elettrico presenta comandi tipo industriale con linee a "giorno" apparentemente a norma e funzionante. L'ufficio, in oltre, dispone di impianto citofonico di linea telefonica.

Il capannone dispone di una area pertinenziale d'ingresso, adibita a parcheggio, di c.ca 240 mq, con pavimentazione in autobloccanti (carrabile) e con accesso di carico e scarico dalla pubblica strada; il tutto delimitato con cancellate in acciaio inox. Sul retro il fabbricato dispone di un ulteriore appezzamento di pertinenza (intercluso) accessibile dal capannone stesso, di c.ca 75 mq con pavimentazione in autobloccanti come l'area d'ingresso. Il capannone confina con altre u.i. con pareti in blocchi cementizi prefabbricati. Le coperture del complesso industriale sono in elementi prefabbricati modulari in cls precompresso, con ampi lucernari interposti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4659 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.437,62 Euro indirizzo catastale: Gorla Maggiore VA Via Due Giugno 257, piano: T, intestato [REDACTED]
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp.li 4658, 4899, 4860, via Due Giugno.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

[REDACTED]



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	621,50 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:	€. 310.750,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 310.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 310.750,00
Data della valutazione:	14/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2023, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 15/02/2023 a AdE Varese ai nn. 985-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 22620. Il contratto di locazione è stato anticipatamente risolto dal conduttore, con PEC del 14/11/2023, che comunica il rilascio dell'immobile entro il 15/05/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 19/09/2007 a firma di Notaio Raffaella Caputo ai nn. 19941/12401 di repertorio, registrata il 21/09/2007 a Milano 2 ai nn. 21088 serie 1T, iscritta il 24/09/2007 a CC.RR. II - Milano 2 ai nn. 143601/38003, a favore di Credito Artigiano SpA (c.f. 00774500151), contro [REDACTED] derivante da con atto di mutuo.

Importo ipoteca: 470000.

Durata ipoteca: 15.

Successivamente annotata ATTO DI QUIETANZA CON SURROGAZIONE DI IPOTECA

ipoteca , registrata il 24/08/2022 ai nn. 125154/25310, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossioni



(scdc di Roma), contro [REDACTED] derivante da Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/12/2023 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 163017/114158, a favore di GIOVINAZZO Luigi, contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il complesso di capannoni industriali a *schiera*, non dispone di alcuna gestione amministrativa condominiale ed eventuali spese di gestione sono gestite autonomamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] a quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/09/2007), con atto stipulato il 19/09/2007 a firma di Notaio Raffaella Caputo ai nn. 19940/12400 di repertorio, registrato il 21/09/2007 a Milano ai nn. 21087-1T, trascritto il 24/09/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 143600/75772

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 16/12/1994 a firma di Notaio NOVARA Francesco ai nn. 82224/17121 di repertorio, registrato il 27/12/1994 a Legnano ai nn. 948-1V, trascritto il 10/01/1995 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 2205/1563.

Il titolo è riferito solamente a Quanto in contratto e' pervenuto alla parte venditrice, quanto al terreno Part. 4563

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 23/01/1996 a firma di Notaio NOVARA Marco ai nn. 22195/3871 di repertorio, trascritto il 09/02/1996 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 11212/7849.

Il titolo è riferito solamente a Quanto in contratto e' pervenuto alla parte venditrice, quanto al terreno Part. 4565

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 09/04/1999 a firma di Notaio FARIOLI Susanna ai nn. 1965 di repertorio, trascritto il 22/04/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 36685/25681.

Il titolo è riferito solamente a Quanto in contratto e' pervenuto alla parte venditrice, quanto al terreno



Part. 4567

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Notaio PAOLINI Lucio ai nn. 119508 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 55469/35547.

Il titolo è riferito solamente a Quanto in contratto e' pervenuto alla parte venditrice, quanto al terreno Part. 4483-4485-4490-4475

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/05/2004 fino al 18/09/2007), con atto stipulato il 27/05/2004 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 163003/18057 di repertorio, registrato il 28/05/2004 a Legnano ai nn. 1691-1T, trascritto il 31/05/2004 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 76761/38436 e 76762/38437.

Il titolo è riferito solamente a Quanto in contratto e' pervenuto alla parte venditrice, quanto al terreno e a parte di maggior consistenza.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **46/2003** e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di realizzazione fabbricato uso industriale, presentata il 24/12/2003 con il n. 46/2003 di protocollo, agibilità del 08/11/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORLA MAGGIORE VIA DUE GIUGNO 257

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a GORLA MAGGIORE Via Due Giugno 257, della superficie commerciale di **621,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare.

Edificato nel 2007, il capannone risulta essere completamente costruito con struttura prefabbricata in c.a. Le pareti perimetrali esterne sono in blocchi prefabbricati con finitura al civile. Il piazzale di pertinenza antistante risulta pavimentato con autobloccanti prefabbricati di cls (carrabile) mentre l'area di pertinenza antistante risulta anch'essa pavimentata con autobloccanti. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Il capannone risulta essere costituito da un ampio vano adibito a laboratorio artigianale di circa 430 mq, con altezza utile interna di mt. 6,50, oltre ad una porzione adibita a uso ufficio di c.ca 80 mq e servizi igienici per il personale.

La porzione di capannone adibita a laboratorio artigianale non risulta essere dotato di impianto di riscaldamento mentre la zona ufficio e wc risulta essere dotata di elementi riscaldanti a fan-coil, alimentati da un sistema a pompa di calore elettrica. Le pareti interne sono rifinite al civile. I pavimenti, sono in cemento lisciato. Gli uffici sono rifiniti con pavimenti sintetici e/o ceramici e rifiniture al civile tinteggiate.

Gli altri spazi sono stati lasciati con finiture al civile.

Il servizio igienico al piano dispone di wc e lavello, in ceramica smaltata bianca, con rubinetterie monocomando di tipo corrente.

L'impianto elettrico presenta comandi tipo industriale con linee a "giorno" apparentemente a norma e funzionante. L'ufficio, in oltre, dispone di impianto citofonico di linea telefonica.

Il capannone dispone di una area pertinenziale d'ingresso, adibita a parcheggio, di c.ca 240 mq, con pavimentazione in autobloccanti (carrabile) e con accesso di carico e scarico dalla pubblica strada; il tutto delimitato con cancellate in acciaio inox. Sul retro il fabbricato dispone di un ulteriore appezzamento di pertinenza (intercluso) accessibile dal capannone stesso, di c.ca 75 mq con pavimentazione in autobloccanti come l'area d'ingresso. Il capannone confina con altre u.i. con pareti in blocchi cementizi prefabbricati. Le coperture del complesso industriale sono in elementi prefabbricati modulari in cls precompresso, con ampi lucernari interposti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4659 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.437,62 Euro, indirizzo catastale: Gorla Maggiore VA Via Due Giugno 257, piano: T, intestato [REDACTED]
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp.li 4658, 4899, 4860, via Due Giugno.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:

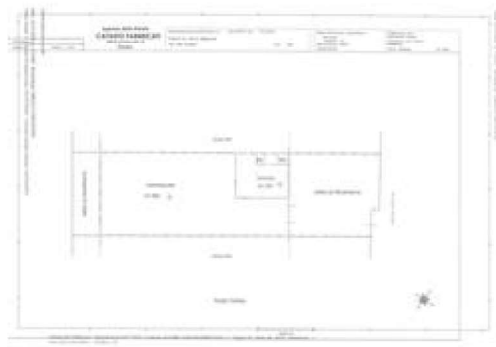
[129,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207800011420 registrata in data 12/12/2020

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
Capannone (h. 6,50)	430,00	x	100 %	=	430,00
Ufficio	80,00	x	200 %	=	160,00
Superfici esterne di proprietà esclusiva	315,00	x	10 %	=	31,50
Totale:	825,00				621,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate della provincia di Varese riferito agli immobili civile a destinazione Produttiva, aggiornato all'Anno 2023 - 1° sem.

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde per immobili civili, in Gorla Maggiore, in zona Periferica D1 (V.LE EUROPA, V. SACCO E VANZETTI, V. ROMA, V.LE ITALIA, V. PER SOLBIATE, V. COMO, V. I MAGGIO), a destinazione Produttiva tipologia Capannoni industriali in stato conservativo normale dai 300,00 ai 500,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore massimo di mercato di €. 500,00 al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	621,50	x	500,00	=	310.750,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	500,00	=	0,00
					310.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 310.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 310.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate** della provincia di Varese riferito agli immobili civile a destinazione Produttiva, aggiornato all'**Anno 2023 - 1° sem.**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di VARESE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	621,50	0,00	310.750,00	310.750,00
				310.750,00 €	310.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene né utile, né opportuno, alcun frazionamento dell'immobile in questione.

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: **€. 310.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 310.750,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 310.750,00**

data 14/02/2024

il tecnico incaricato
ARCH. LEONARDO CRESPI

