



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

118/2018

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa E. TOSI

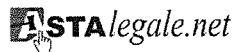
CURATORE:

Dott. R. L. RIVA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2020

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

CF:SPRGPP57M02B300H

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA C. FERRINI 54

telefono: 0331342131

email: arch.g.speranza@gmail.com

PEC: giuseppe.speranza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 118/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



Magazzino/deposito artigianale sito a Busto Garolfo (MI) in via Furato 16 della superficie commerciale di **750.10** mq. per la quota di 1/2 di nuda proprietà l ed usufrutto a favore di per la corrispondente quota).

Le unità immobiliari sono costituite da corpi di fabbrica siti a piano terra accatastati come "magazzini e locali di deposito" e relative tettoie ed area di pertinenza.

Gli immobili non sono di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via per Furato.

Gli immobili (v. planimetria allegata - allegato n. 11) presentano le seguenti altezze interne:

edificio 1 - parte destinata a magazzino/deposito da m. 2,60 a m. 3,20

- parte destinata a tettoia da m. 3,15 a m. 3,95

- parte destinata a residenza da m. 2,42 a m. 2,98

edificio 2 - da m. 3,15 a m. 4,25/4,85

edificio 3 - da m. 6,20 a m. 6,40

Identificazione catastale:

- foglio **26** particella **779** sub. **701** graffiata alla particella **780** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 875 mq. rendita 1.762,41 Euro, indirizzo catastale: via Furato 16, piano: T, intestato a da proprietà per la quota di 1/2) - ca (proprietà per la quota di 1/2 ed usufrutto per la quota di 1/2).
- foglio **26** particella **781** (catasto fabbricati), categoria area urbana. consistenza 105 mq, indirizzo catastale: via Furato snc, piano: T, intestato a nuda proprietà per la quota di 1/2) - ar a (proprietà per la quota di 1/2 ed usufrutto per la quota di 1/2).

Coerenze (a corpo, da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 07.11.2016 ed all'estratto mappa allegati) - via Furato, mappale 599, mappale 614, mappale 598, mappale 341, altra unità immobiliare di cui al mappale 779 sub. 702, mappale 782, mappale 342, mappale 786.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	750,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.575,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.575,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.646,25

Data della valutazione: 11/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (09.07.2019) le unità immobiliari (mappale 779 sub. 701 graffato al mappale 780) risultano locate con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Novara in data 11.03.2019 al n. 001767 serie 3T (v. allegato n. 10).

La durata di tale contratto è dal 01.03.2019 al 28.02.2025 (tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 6).

Si evidenzia che tale contratto risulta registrato successivamente alla sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 08.02.2019.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 03.03.2020 (v. allegato n. 5), relativamente alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza dichiarativa di fallimento in data 19.09.2018 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 7171/2018 di repertorio, trascritta il 08.02.2019 a Milano 2 ai nn. 15606/10511, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI MASSA DEI CREDITORI IN QUALITÀ DI TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE
contro

La formalità è riferita a: Comune di Busto Garolfo (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 26 – mappale 779 sub. 701 graffato al mappale 780 e mappale 781, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2.

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:

Il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2) e il diritto di usufrutto per la quota di 1/2) in seguito a denuncia di successione testamentaria in morte di () (diritto di proprietà per la quota di 1/2 - deceduto in data 07.03.2016). La successione risulta registrata a Legnano in data 06.02.2017 n. 96/9990/17 e trascritta in data 02.10.2017 a Milano 2 ai nn. 115800/74133 (testamento pubblicato con atto del 14.12.2016, a firma Dott.ssa M. C. Lupacchino, rep. n. 564, racc. n. 386, registrato a Milano 4 in data 19.12.2016 al n. 62612 serie 1T).

La successione è riferita a (oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura): unità negoziale 2 - Comune di Busto Garolfo (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 26 - mappale 779 sub. 701 (che risulta raffatto al mappale 780) e mappale 781, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 () e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 () (ca).

Accettazione espressa di eredità trascritta in data 20.12.2016 ai nn. 144874/92004 a favore di () (si precisa che nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" è riportato "... la signora Sassi Gianfranca, coniuge, è stata tacitata con un legato in sostituzione di legittima").

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il diritto di proprietà per la quota di 1/2) - (CA con atto stipulato il 07.06.1971 a firma Dott. A. Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. n. 71601, registrato a Legnano in data 14.06.1971 al n. 1502 mod. 71/M, trascritto il 17.06.1971 a Milano ai nn. 40822/32624.

L'atto è riferito a (oltre ad altre unità estranee alla presente procedura): Comune di Busto Garolfo (NCT) f. 26 - mappali 185 sub. d e 185 sub. a (parte) - dai quali derivano gli attuali mappali n. 780 e 781, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Busto Garolfo risultano depositate le seguenti pratiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 13/1980, intestata a "GARDEN-TIME" di () avente come oggetto "tettoia".

Concessione edilizia rilasciata in data 05.02.1980.

Pratica edilizia n. 24/1982, intestata a () lo e () ca, avente come oggetto "costruzione di nuova tettoia (E) e concessione edilizia in sanatoria per fabbricato (C) per ricovero di materiali edili".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.02.1982: **TITOLO NON RITIRATO DALLA PROPRIETA'.**

Pratica edilizia n. 3004/1986 (Condono Edilizio), intestata a () voltura del 27.01.1992 a favore dei Sigg.ri () a), avente come oggetto "costruzione di capannoni per attività artigianale".

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 31.05.1991: **TITOLO NON RITIRATO DALLA PROPRIETA'.**

Pratica edilizia n. 173/1987, intestata a () anca, avente come oggetto "costruzione capannone deposito materiale".

Concessione edilizia rilasciata in data 04.08.1987.

Pratica edilizia n. 357/1988, intestata a C. [nome], [cognome] [indirizzo], [c.a.p.] [città] [provincia], avente come oggetto "apertura passo carraio".

Concessione edilizia rilasciata in data 27.12.1988.

Pratica edilizia n. 280/1993, intestata a C. [nome], [cognome] [indirizzo], [c.a.p.] [città] [provincia], avente come oggetto "recinzione interna in sanatoria (art. 13 Legge 47/85) e formazione ufficio + servizi igienici".

Concessione edilizia rilasciata in data 02.11.1993.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle risultanze del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con delibera di C.C. n. 14 del 10.03.2014 efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22 - Serie Avvisi e Concorsi - del 28.05.2014, e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 18 in data 09.04.2019 efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 - Serie Avvisi e Concorsi - del 24.07.2019, i mappali n. 779-780 del foglio 26 risultano avere la seguente destinazione urbanistica

Tessuto urbano consolidato con funzione non residenziale

mentre il mappale 781 del foglio 26 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Sede stradale.

(v. allegato n. 6).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

- **Definizione delle pratiche depositate presso l'U.T.C. di Busto Garolfo**

Con riferimento alle pratiche edilizie elencate al precedente paragrafo 7.1, si precisa che l'U.T.C. di Busto Garolfo, con comunicazione prot. n. 23592, datata 15.10.2019 e consegnata al sottoscritto C.T.U. in data 09.12.2019, ha evidenziato quanto segue:

a) la concessione n. 24/82 (NON RITIRATA DALLA PROPRIETÀ) può essere rilasciata esclusivamente se, oltre a produrre i documenti di cui alla comunicazione datata 18.02.1982 n. di prot. 743, si può dimostrare che l'inizio lavori sia avvenuto nei termini previsti dalla Legge (entro l'anno dal rilascio del titolo edilizio).

b) il Condono n. 3004/1986 può essere rilasciato esclusivamente se, oltre ai documenti richiesti con comunicazione del 31.05.1991 prot. n. 8882, verranno prodotti:

- ricevuta di pagamento della 3^a rata degli oneri di urbanizzazione (nel caso in cui non si reperisse la ricevuta di pagamento, dovrà essere corrisposta con gli interessi previsti dal DPR 380/01 art. 42)
- ricevute di pagamento della 2^a e 3^a rata dell'oblazione (per un totale di Euro 833,56 - allora Lire 1.614.000) versato entro il 31.03.1996 (nel caso in cui non si reperisse originale dei suddetti pagamenti, tali importi dovranno essere versati applicando quanto previsto dalla Legge 724/1994 art. 39 comma 6)
- dichiarazione per "carichi pendenti"
- ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria

(v. tutto quanto specificato nella comunicazione allegata, fatte salve le eventuali ulteriori integrazioni/richieste degli enti preposti).

Per quanto riguarda il punto a), la concessione edilizia n. 24/82 è superata dalla successiva presentazione del Condono edilizio n. 3004/1986 (almeno nella parte che interessa l'immobile oggetto di fallimento).

Per quanto riguarda invece il Condono n. 3004/1986 di cui al punto b):

- la ricevuta del pagamento della 3^a rata degli oneri di urbanizzazione non è stata reperita dall'U.T.C. di Busto Garolfo, ma è stata fornita copia quietanzata dalla proprietà (v. allegato 8.1).
- copia della ricevuta del pagamento della 2^a e 3^a rata dell'oblazione è stata reperita e fornita dalla proprietà (v. allegato n. 8.1).
- **Sanabilità delle difformità riscontrate**

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie si evincono le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

EDIFICIO 1

1. diversa destinazione d'uso (presenza di parte destinata a residenza in luogo di ufficio/sgombero/bagno)
2. diversa distribuzione degli spazi interni
3. chiusura di porzione di fabbricato
4. lieve maggiore profondità della tettoia

EDIFICIO 2

5. lievi differenze delle dimensioni del corpo di fabbrica

EDIFICIO 3

6. differenze delle dimensioni del corpo di fabbrica

Per quanto riguarda le difformità sopra citate, il Responsabile dell'U.T.C. di Busto Garolfo, premettendo che nelle zone "Tessuto urbano consolidato con funzione non residenziale" l'indice di verifica è costituito dalla superficie coperta, ritiene che le stesse possano essere sanate ad eccezione della diversa destinazione d'uso (residenziale - punto 1 di cui all'EDIFICIO 1).

Con riferimento alle diverse tipologie di difformità sanabili con la presentazione di apposite istanze:

- per quanto attiene le difformità di cui ai **punti 2-3** sopra citati, l'U.T.C. di Busto Garolfo ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di apposita richiesta di accertamento di conformità e rilascio di permessi in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/01). Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, il Tecnico dell'U.T.C. di Busto Garolfo ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria complessiva, in base all'art. 37 del D.P.R. 380/01, pari indicativamente ad € 1.000,00 (Euro mille/00).
- Per quanto attiene le difformità di cui ai **punti 4-5-6** sopra citati, l'U.T.C. di Busto Garolfo ritiene che si debba pagare il doppio degli oneri di urbanizzazione inerenti gli insediamenti artigianali per la parte eccedente la superficie coperta autorizzata, per un totale indicativamente di € 2.000,00 (Euro duemila/00).
- Per quanto riguarda la difformità di cui al **punto 1** sopra citato, bisogna evidenziare che la porzione residenziale ammissibile in zona artigianale risulta già indicata nelle pratiche edilizie i cui conteggi riguardano l'allora intera proprietà (comprendente anche particelle non oggetto di procedura ed attualmente di proprietà di altri soggetti). Pertanto l'U.T.C. di Busto Garolfo ritiene che non sia ripetibile la richiesta/sanatoria di un'ulteriore porzione residenziale oltre a quella esistente già autorizzata, anche in considerazione del fatto che non risulta depositato alcun frazionamento di terreni che abbia rispondenza con l'attuale situazione della proprietà (di cui alla citata scheda N.C.E.U. - presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 07.11.2016 prot. MI0616190). L'unico frazionamento dei terreni riguardante la proprietà risulta depositato presso il Comune di Busto Garolfo con il n. 02/2016: si tratta di frazionamento che ha scorporato (ed identificato) porzione di terreno non interessata da edificazione (estranea alla procedura) rispetto alla porzione edificata (identificata con i mappali 779-780-781 ed altri estranei alla presente procedura). Tale porzione edificata non risulta successivamente frazionata conformemente alle proprietà attuali (v. scheda N.C.E.U.

sopra citata e disposizioni testamentarie). Quindi nel successivo paragrafo dedicato alla valutazione dell'immobile tale porzione sarà considerata come superficie a destinazione artigianale.

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

In considerazione del fatto che al Sig. () è attribuita la nuda proprietà (quota pari a 1/2), le spese relative alle regolarizzazioni devono essere considerate in capo al proprietario / usufruttuario (Sig.ra) e pertanto non conteggiabili in deduzione al valore della nuda proprietà di seguito determinato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto allo stato dei luoghi la scheda catastale differisce per:

EDIFICIO 1

- diversa distribuzione degli spazi interni

EDIFICIO 2

- diversa distribuzione degli spazi interni

Si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 600,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

Inoltre si precisa che:

- la mappa catastale differisce dai frazionamenti derivanti dalle volontà testamentarie, per quanto riguarda la proprietà , riportate nella scheda N.C.E.U. (presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 07.11.2016 prot. MI0616190): in particolare i frazionamenti riportati in detta scheda non risultano sulla mappa catastale né sono stati depositati presso l'U.T.C. di Busto Garolfo.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di tipo frazionamento e mappale - atto di aggiornamento (fatte salve le verifiche di asservimento delle costruzioni alle relative aree): 1.000,00 Euro.

In considerazione del fatto che al Sig. () è attribuita la nuda proprietà (quota pari a 1/2), le spese relative alle regolarizzazioni devono essere considerate in capo al proprietario / usufruttuario (Sig.ra) e pertanto non conteggiabili in deduzione al valore della nuda proprietà di seguito determinato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. tutto quanto riportato al paragrafo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA FURATO 16
MAGAZZINO/DEPOSITO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

Magazzino/deposito artigianale sito a Busto Garolfo (MI) in via Furato 16. della superficie commerciale di **750,10 mq** per la quota di 1/2 di nuda proprietà ed usufrutto a favore di [redacted] a corrispondente quota).

Le unità immobiliari sono costituite da corpi di fabbrica siti a piano terra accatastati come "magazzini e locali di deposito" e relative tettoie ed area di pertinenza.

Gli immobili non sono di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via per Furato.

Gli immobili (v. planimetria allegata - allegato n. 11) presentano le seguenti altezze interne:

- edificio 1 - parte destinata a magazzino/deposito da m. 2,60 a m. 3,20
- parte destinata a tettoia da m. 3,15 a m. 3,95
- parte destinata a residenza da m. 2,42 a m. 2,98

edificio 2 - da m. 3,15 a m. 4,25/4,85

edificio 3 - da m. 6,20 a m. 6,40

Identificazione catastale:

- foglio **26** particella **779** sub. **701** graffata alla particella **780** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 875 mq, rendita 1.762,41 Euro, indirizzo catastale: via Furato 16, piano: T, intestato [redacted] a proprietà per la quota di 1/2) - [redacted] (proprietà per la quota di 1/2 ed usufrutto per la quota di 1/2).
- foglio **26** particella **781** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 105 mq, indirizzo catastale: via Furato snc, piano: T, intestato a C [redacted] nuda proprietà per la quota di 1/2) - [redacted] proprietà per la quota di 1/2 ed usufrutto per la quota di 1/2).

Coerenze (a corpo, da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano in data 07.11.2016 ed all'estratto mappa allegati) – via Furato, mappale 599, mappale 614, mappale 598, mappale 341, altra unità immobiliare di cui al mappale 779 sub. 702, mappale 782, mappale 342, mappale 786.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

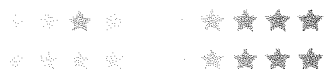
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆	☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆	☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆	☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 22 Km
autostrada distante circa 10 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**edificio 1** è sito a piano terra ed è destinato parte a magazzino/deposito materiali, parte a residenza e parte a tettoia.

L'unità presenta struttura portante metallica con tamponamenti in blocchi di cls e copertura a falde inclinate con manto di copertura in lastre di eternit.

Il portone è metallico con specchiatura in vetro.

I serramenti sono in vetro "u-Glass" e profili metallici.

Nella zona deposito la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, mentre nella zona destinata a residenza è parte in parquet e parte in piastrelle di materiale ceramico (con rivestimento in analogo materiale nel bagno).

Negli ambienti destinati a capannone/magazzino le pareti sono intonacate, mentre negli ambienti ad uso residenza le pareti sono intonacate e tinteggiate con presenza di controsoffitti.

Gli impianti (dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento) appaiono in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale del corpo di fabbrica è scadente.

La tettoia risulta chiusa lateralmente da blocchi in cls. Presenta struttura portante in metallo e copertura a falda unica con lastre di eternit.

Lo stato di manutenzione generale della tettoia è scadente.

L'edificio 1 è attualmente composto da:

piano terra

n. 1 ambiente deposito/magazzino

n. 1 ambiente destinato a residenza (composto da soggiorno/pranzo, soppalco, bagno e ripostiglio)

n. 1 tettoia

L'**edificio 2** è sito a piano terra ed è destinato parte a magazzino/deposito, parte ad attività artigianale e parte a tettoia (lato ingresso).

L'unità presenta struttura portante metallica con tamponamenti in blocchi di cls e copertura a falde con manto di copertura in lastre di eternit.

Il portone è ligneo con specchiature in policarbonato.

I serramenti sono in vetro "u-Glass" e profili metallici, sono presenti lucernari.

La pavimentazione è di tipo industriale in battuto di cemento.

Negli ambienti le pareti sono al rustico.

Gli impianti (dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento) appaiono in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale del corpo di fabbrica è scadente.

La tettoia presenta struttura portante metallica e copertura in lastre di eternit.

Lo stato di manutenzione generale della tettoia è scadente.

L'edificio 2 è composto da:

piano terra

n. 1 ambiente deposito/magazzino ed attività artigianale

n. 1 tettoia.

L'**edificio 3** è sito a piano terra ed è destinato a magazzino/attività artigianale.

L'unità immobiliare presenta struttura portante metallica e tamponamento in blocchi di cls a vista e lastre di copertura tipo "Predalles".

Il portone è metallico con specchiatura in vetro.

I serramenti sono in profilo metallico e vetro tipo "u-Glass" con alette di aerazione.

La pavimentazione è di tipo industriale in battuto di cemento.

Gli impianti (dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento) appaiono in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale del corpo di fabbrica è scadente.

L'edificio 3 è composto da:

piano terra

n. 1 ambiente magazzino/attività artigianale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Edificio 1 - artigianale	276,96	x	100 %	=	276,96
Edificio 1 - tettoia	236,57	x	40 %	=	94,63
Edificio 2 - artigianale	234,51	x	100 %	=	234,51
Edificio 2 - tettoia	36,00	x	40 %	=	14,40
Edificio 3 - artigianale	129,60	x	100 %	=	129,60
Totale:	913,64				750,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio di stima dell'immobile descritto è determinato tenendo conto delle caratteristiche tecniche del fabbricato e del deprezzamento determinato dal decadimento reddituale correlato alla vetustà (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dalla obsolescenza rispetto alle costruzioni nuove. Ciò significa che non è sostenibile che, allo scadere degli anni di vita utile del manufatto, il costo delle opere di adeguamento e di manutenzione straordinaria possa convenientemente essere sostenuto per ripristinare le caratteristiche funzionali e gestionali degli immobili di nuova costruzione, tenuto conto dell'evolversi delle tecniche costruttive.

In base a dette considerazioni il valore odierno dell'immobile viene calcolato nella presente perizia con l'applicazione della formula

$$D = [(A+20) / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo dell'edificio;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla propria vita utile

Tali **valori base a nuovo** possono essere assunti pari a **€ 700,00/mq.**

Edificio 1 – artigianale

anni (n) 49

A = 65,33

D = 49,15

Struttura portante metallica e copertura in struttura metallica e lastre di eternit
0,85

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$€ 700,00/mq. \times (100-49,15)/100 \times 0,85 = € 302,56/mq.$

Valore di mercato

$mq. 276,96 \times € 302,56/mq. = € 83.797,02$

Edificio 1 – tettoia

anni (n) 40

A = 53,33

D = 35,55

Struttura portante metallica e copertura in struttura metallica e lastre di eternit
0,40 (coefficiente pertinenza)
0,85

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$€ 700,00/mq. \times (100-35,55)/100 \times 0,40 \times 0,85 = € 153,39/mq.$

Valore di mercato

$mq. 236,57 \times € 153,39/mq. = € 36.287,47$

Edificio 2 – artigianale

anni (n) 38

A = 50,67

D = 32,81

Struttura portante metallica e copertura in struttura metallica e lastre di eternit
0,85

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$€ 700,00/mq. \times (100-32,81)/100 \times 0,85 = € 399,78/mq.$

Valore di mercato

$mq. 234,51 \times € 399,78/mq. = € 93.752,41$

Edificio 2 – tettoia

anni (n) 38

A = 50,67

D = 32,81

Struttura portante metallica e copertura in struttura metallica e lastre di eternit
0,40 (coefficiente pertinenza)
0,85

Calcolo del valore deprezzato al mq.

€ 700,00/mq. x (100-32,81)/100 x 0,40 x 0,85 = € 159,91/mq.

Valore di mercato

mq. 36,00 x € 159,91/mq. = € 5.756,76

Edificio 3 – artigianale

anni (n) 33

A = 44,00

D = 26,40

Struttura portante in pilastri metallici e copertura in lastre di c.c. precompresso (“Predalles”)

0,95

Calcolo del valore deprezzato al mq.

€ 700,00/mq. x (100-26,40)/100 x 0,95 = € 489,44/mq.

Valore di mercato

mq. 129,60 x € 489,44/mq. = € 63.431,42

totale valore fabbricati € 283.025,08

Area scoperta

Per la determinazione del relativo valore attribuibile, si ritiene di adottare un coefficiente pari al 10% considerando che, per la tipologia di che trattasi, lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanza dai confini e dal filo stradale.

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il valore di mercato (adottando il criterio di cui al D.P.R. 138/98) è dato dalla somma dei valori della superficie principale (unità immobiliari) e delle superfici accessorie (area scoperta esclusiva e/o a questa assimilabile).

Valore stimato dei fabbricati	€ 283.025,08
Valore area scoperta di pertinenza esclusiva	<u>€ 28.302,51</u>
Valore del compendio immobiliare	€ 311.327,59
arrotondato a	€ 310.000,00

N.B.: non viene attribuito alcun valore al mappale n. 781 in quanto destinato a sede stradale.

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' (Sig.

La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, costituisce la **nuda proprietà**.

Il **valore attribuibile alla nuda proprietà** è calcolato deducendo dal valore della piena proprietà il valore dell'usufrutto.

L'**usufrutto** (art. 978 e segg. Codice Civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile) con obbligo di rispettarne la destinazione economica: l'usufrutto ha quale connotato essenziale la durata e, se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, si intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario, nel caso di persona fisica.

Stabilito quale sia il valore della piena proprietà dell'immobile, il **valore dell'usufrutto** è rappresentato da una percentuale di tale valore, rapportata alla sua durata presunta, dipendente dall'età dell'usufruttuario e dalla sua aspettativa di vita residua.

In materia di valutazione dell'usufrutto vitalizio esistono solo norme di natura fiscale (imposta di registro e successione) basate sul tasso legale di interesse.

I relativi criteri di calcolo sono dettati dal Testo Unico delle disposizioni relative all'imposta sulle donazioni e successioni con applicazione dei coefficienti contenuti nella tabella di cui al Testo Unico in materia di imposta di registro.

(Tale valutazione, basata sulle norme sopra richiamate, non opera distinzione relativamente al sesso dell'usufruttuario).

I coefficienti correlati ad usufrutto e nuda proprietà sono relativi ad un tasso di rendimento pari al tasso di interesse legale del 0,05%, così come determinato dal D.M. 12.12.2019 (in vigore dal 01.01.2020) pubblicato sulla G.U. n. 293 del 14.12.2019: la tabella riportante tali coefficienti è stata approvata con decreto interdirigenziale del 20.12.2019 (G.U. n. 304 del 30.12.2019).

Il valore attribuibile all'usufrutto (in relazione al valore della piena proprietà), in considerazione dell'età dell'usufruttuario (91 anni), è pari al 15%: conseguentemente il valore della nuda proprietà è pari al 85%.

Quanto sopra deve essere rapportato alla quota di 1/2 di nuda proprietà M ed usufrutto a favore di la corrispondente quota).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **310.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 310.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 131.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'immobile.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe in zona, tenendo conto altresì delle attuali condizioni di mercato.

Consequentemente il criterio di stima adottato determina il più probabile prezzo che può avere l'immobile nell'ipotesi di collocazione sul mercato valutando la domanda e l'offerta di immobili analoghi.

Il valore riferito alla categoria ed alle caratteristiche costruttive del fabbricato in esame e nelle condizioni relative allo stato di fatto rilevato e verificato, può essere assunto, in base alle indagini effettuate, in misura pari a € 700,00/mq..

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino/deposito artigianale	750,10	0,00	310.000,00	131.750,00
				310.000,00 €	131.750,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 13.175,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In relazione alla verifica richiesta al C.T.U. in merito alla **comoda divisibilità** degli immobili, si deve tenere conto non solo dell'entità, della natura e della destinazione, del numero delle quote, ma anche della possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote ed in maniera che il frazionamento, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca un notevole deprezzamento degli immobili stessi.

Il concetto di "comoda divisibilità", oggetto di estesa elaborazione dottrinale e giurisprudenziale, presuppone che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possa avvenire senza dover affrontare la soluzione di problemi tecnici eccessivamente complessi e costosi, senza che alla fine ne derivi un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, nè particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

L'eventuale ipotesi divisionale, di cui alla presente procedura, comporta elaborazione di carattere tecnico/progettuale di non modesta rilevanza, considerando che:

- necessitano i calcoli urbanistici di verifica dell'asservimento volumetrico delle aree alle costruzioni da assegnarsi, a corredo di apposita istanza finalizzata all'approvazione del frazionamento della proprietà attuale;
- deve essere inoltre predisposto preventivamente, e con le medesime modalità di verifica e deposito presso l'U.T.C. di Busto Garolfo, ulteriore frazionamento dei terreni che riproduca la situazione determinatasi in seguito alle volontà testamentarie del sig. Cardani Ferdinando e recepite solo dalla scheda N.C.E.U. prot. n. MI0616190 in data 07.11.2016.

Per tali motivi la procedura divisionale presuppone, come detto, una verifica tecnica non trascurabile finalizzata alla verifica ed alla correttezza di tutti gli asservimenti necessari per i frazionamenti sopra descritti (sia riferiti alla regolarizzazione del frazionamento dei terreni in attuazione alle disposizioni testamentarie, sia all'eventuale successivo frazionamento inerente la presente procedura), senza altresì garantire una diminuzione "marginale" del valore e dell'autonomia dei beni così suddivisi né la sua attuabilità (v. verifiche di asservimento volumetrico).

L'ipotesi divisionale, quindi, non comporta una "comoda divisibilità" del compendio.

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: € 118.575,00

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: € 118.575,00

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 5.928,75

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:	€. 112.646,25

data 11/03/2020

il tecnico incaricato
GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

