



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI


CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)- Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Valeria RIBALDONE

CF:RBLVLR67B46D869P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 0331799074

email: valeria@studiorm.net

PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
28/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO VIA CAMPO DEI FIORI (già via Della Prava n.18) 4, della superficie commerciale di 577,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel fabbricato produttivo posto al civico 4 di via Campo dei Fiori (ex via Della Prava n.18), unità immobiliare adibita a capannone sviluppata a piano terra con porzione su due livelli accessibile internamente tramite scala metallica, con area esterna di pertinenza esclusiva sul lato Nord Est dalla quale avviene l'accesso pedonale e carraio.

Compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti ed impianti del complesso costituenti parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 7863 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.483,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PRAVA n. 18 CARDANO AL CAMPO, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/12/2003 Pratica n. VA0406416 - con soppressione del subalterno 3.

Coerenze: via Campo Dei Fiori, sub.4 stesso mappale, sub.5 stesso mappale, sub.6 stesso mappale.

PRECEDENTE IDENTIFICATIVO FG. 16 MAPPALE 7863 SUB.8 A SEGUITO DI VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 197565.1/2023) del 29/11/2023 Pratica n. VA0197565.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	577,70 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:	€. 322.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 306.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 306.000,00
Data della valutazione:	04/04/2024



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 31/07/2014, con scadenza il 01/05/2026, registrato il 31/07/2014 a Gallarate ai nn. TM614T002866000DD (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5500.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 06-03-24 era presente [REDACTED] in rappresentanza della società esecutata e conduttrice.

[REDACTED] è stato collaborativo nei confronti della procedura consentendo l'accesso all'immobile finalizzato alle operazioni di valutazione.

L'immobile risulta occupato per una parte dalla società esecutata in qualità di proprietaria e per la restante da [REDACTED] in qualità di affittuario. Si allega planimetria trasmessa dal [REDACTED] in data 27/03/2024 mezzo mail certificata con evidenziata la zona concessa in locazione.

CONTRATTO DI LOCAZIONE:

In data 24/02/2024 l'Ufficio AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVA UT GALLARATE a seguito di mia richiesta ha risposto che risulta registrato il contratto di locazione n. 2866 serie 3T anno 2014, non è disponibile il testo in quanto il contratto è stato registrato in autonomia dalla parti, tramite il canale telematico, e non è stata allegata la copia dell'atto. Dall'interrogazione del contratto si evince che lo stesso è stato prorogato fino al 01 maggio 2026.

Successivamente su mia richiesta l'esecutato ha trasmesso copia del contratto di locazione completa di planimetria allegata con indicata in rosso la zona oggetto del contratto di locazione.

L'oggetto della locazione è riferito ad una porzione di immobile e precisamente una porzione del laboratorio privo di accessori e servizi igienici, con solo ingresso pedonale ed indivisa dalla restante porzione di laboratorio utilizzata dall'esecutato.

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE: a seguito di verifica mediante il confronto con due comparabili similari all'unità oggetto di stima e l'applicazione del metodo di stima del Market Comparison Approach (v. allegato), il presumibile canone ordinario di locazione per l'unità è stimabile in €. 6.000. Nella definizione del contratto di affitto della porzione in esame si è considerata la scarsa valenza commerciale rispetto ad un canone ordinario conseguente alla locazione di una parte del laboratorio con esclusione dei servizi igienici ed uffici, avente accesso solamente pedonale senza possibilità di utilizzo del portone carraio posizionato sulla parte restante dell'unità in uso e di proprietà dell'esecutato. Si precisa che la porzione oggetto di locazione NON è separata da alcuna parete divisoria. Di fatto tale situazione è resa possibile dalla occupazione dell'immobile da parte di due società "infragrappo" che altrimenti non troverebbe interesse commerciale sul mercato ordinario delle locazioni.

Pertanto il canone di locazione di €. 5.500, applicato alla porzione occupata da [REDACTED] RISULTA CONGRUO.

In merito allo stato di occupazione si evidenzia la presenza all'interno dell'immobile di numerose macchine ed attrezzature industriali.

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** cancellata, stipulata il 21/12/2005 a firma di notaio POSTIGLIONE GIANCARLO ai nn. 336/126 di repertorio, iscritta il 23/12/2005 a Milano 2 ai nn. 194100/52739, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 320.000.

Importo capitale: € 480.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Comunicazione n. 289 del 07/01/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2020. Cancellazione totale eseguita in data 25/01/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2004 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI ai nn. 122/2024 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a Milano 2 ai nn. 12294-8638, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

[REDACTED] la quota di PROPRIETA' 1/1, in forza di ATTO DI ESERCIZIO DI OPZIONE DA CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE, con atto stipulato il 26/01/2004 a firma di NOTAIO FOGLIENI RODOLFO ai nn. 21556/10112 di repertorio, registrato il 12/02/2004 a BG ai nn. 2234/1, trascritto il 24/02/2004 a Milano 2 ai nn. 23686/12472.

[REDACTED] Precedente atto di provenienza: SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1995 notaio BRIGHINA GIUSEPPE Repertorio n. 163451/37394- UR Sede GALLARATE (VA) 09/01/96 N.75/2v, trascritto a Milano 1 il 09/01/1996 nn.2240/1747.



██████████ per la quota di proprietà 1/1, in forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 26/05/2009), con atto stipulato il 26/05/2009 a firma di Notai BREZZI RODOLFO ai nn. 120129/15418 di repertorio, trascritto il 29/05/2009 a Milano 2 ai nn. 65104/39211

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Voltura N. **100/93**, intestata a ██████████ rilasciata il 03/10/1996 con il n. 3381 di protocollo, agibilità del 21/01/1999 con il n. pr 1167 di protocollo

Opere interne ed esterne N. **PR 20350**, presentata il 08/11/1995 con il n. 20350 di protocollo, agibilità del 21/01/1999 con il n. pr 1167 di protocollo

N. **138/95**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione muro divisorio e nuova sistemazione servizio igienico, presentata il 17/11/1995 con il n. 20035 di protocollo, agibilità del 21/01/1999 con il n. pr 1167 di protocollo

Concessione Edilizia N. **100/93**, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE , rilasciata il 07/12/1993 con il n. 2951 di protocollo, agibilità del 21/01/1999 con il n. pr 1167 di protocollo.

Intervento realizzato a seguito di Convenzione 26-01-1993 rep 26540/1298 notaio Brezzi di Samarate trascritta a MI 2 il 24/02/1993 14503/10589 e atto di identificazione catastale 20/04/93 rep.n. 26882/1363 trascritto 20/05/93 nn 38191/26633 e successivo atto Impegno unilaterale 23/11/93 rep.n. 28162 notaio Brezzi di Samarate trascritto 21/12/1993 nn 93607/63233 per destinazione d'uso .

D.I.A. N. **110/2003**, intestata a ██████████ per lavori di opere interne al sub.8 EX SUB.3, presentata il 29/05/2003 con il n. pr.n. 9353 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Attestazione agibilità in data 03/12/2003 pr. 21336. Segue richiesta integrazioni da parte del Comune in data 26-01-2004 pr 21336/1301 e precisamente: - Dichiarazioni di conformità impianti idro-termosanitario-gas, - autodichiarazione igienico-sanitaria, - dimostrazione conformità barriere architettoniche e versamento entro 30 gg oneri urb. I. II e smaltimento rifiuti per complessivi €494.80. Pratica NON integrata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree per attività economiche art.18 N.d.P. PERIMETRO IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino Vincolo D.Lgs 490/99 e D.lgs. 42/04 limite di terra compresa entro 150 mt di distanza da corso d'acqua.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità catastale: altezza interna ufficio dichiarata m.2.77, realizzata m. 2.42. Modifica ininfluenza ai fini della rendita catastale.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sigillatura porta interna al locale archivio a piano primo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione controsoffitto e smaltimento a piano terra , chiusura porta a piano primo mediante tasselli: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno.

Inoltre a piano primo nell'archivio è stata oscurata una finestra con pannellatura.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto ai provvedimenti edilizi: Realizzazione/Diversa collocazione di posti auto, accesso pedonale e carraio e recinzione antistante la porzione di immobile oggetto di valutazione. Realizzazione di solaio di copertura della zona uffici a piano terra con altezza interna m. 2.69 (al netto del controsoffitto posto a m.2.42 dal pavimento), inferiore all'altezza dichiarata di m.2.77. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA. Si precisa che poichè l'altezza interna della zona uffici è inferiore a m.2.7 il locale dovrà essere dichiarato deposito o similare. Normativa paesaggistica: alla data attuale, interventi liberi ai sensi Allegato A del DPR 31 del 2017; alla data dell'abuso, ante vincolo paesaggistico, in quanto presumibilmente realizzati durante i lavori di cui alla CE 100/93 e successive varianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA E SANZIONE AMMINISTRATIVA: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Richiesta integrazioni in data 26-01-2004 pr 21336/1301 non INTEGRATE a seguito di Attestazione Agibilità in data 03-12-2003. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di agibilità completa di certificazioni impianti previo versamento oneri urb. I. II e smaltimento rifiuti che dovranno essere ricalcolati. In merito alla richiesta di integrazioni, sentito l'Ufficio tecnico del Comune, le indicazioni fornite sono le seguenti: La DIA 110/2003 è valida essendo stata presentata formale denuncia di fine lavori. La dichiarazione di agibilità sospesa, NON è più valida ed andrà ripresentata nuova istanza previo pagamento degli oneri comunali che dovranno essere ricalcolati dal Comune sulla base delle nuove tariffe in vigore ed indicizzati rispetto alla data di presentazione della DIA.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI COMUNALI E DICHIARAZIONE AGIBILITA' COMPRESSE VERIFICHE RISPONDENZA IMPIANTI: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA CAMPO DEI FIORI (GIÀ VIA DELLA PRAVA
N.18) 4

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO VIA CAMPO DEI FIORI (già via Della Prava n.18) 4, della superficie commerciale di **577,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel fabbricato produttivo posto al civico 4 di via Campo dei Fiori (ex via Della Prava n.18), unità immobiliare adibita a capannone sviluppata a piano terra con porzione su due livelli accessibile internamente tramite scala metallica, con area esterna di pertinenza esclusiva sul lato Nord Est dalla quale avviene l'accesso pedonale e carraio.

Compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti ed impianti del complesso costituenti parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 7863 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.483,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PRAVA n. 18 CARDANO AL CAMPO, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/12/2003 Pratica n. VA0406416 - con soppressione del subalterno 3.

Coerenze: via Campo Dei Fiori, sub.4 stesso mappale, sub.5 stesso mappale, sub.6 stesso mappale.

PRECEDENTE IDENTIFICATIVO FG. 16 MAPPALE 7863 SUB.8 A SEGUITO DI VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 197565.1/2023) del 29/11/2023 Pratica n. VA0197565.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★
ospedale	★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

aeroporto	★★★★★★★★★★
autostrada	★★★★★★★★★★
ferrovia	★★★★★★★★★★
superstrada	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel fabbricato produttivo posto al civico 4 di via Campo dei Fiori (ex via Della Prava n.18), unità immobiliare adibita a capannone sviluppata a piano terra con porzione su due livelli accessibile internamente tramite scala metallica, con area esterna di pertinenza esclusiva sul lato Nord Est dalla quale avviene l'accesso pedonale e carraio.

Più precisamente:

- piano terra ampio spazio laboratorio con zona uffici e servizi composta da ufficio, disimpegno, due wc, uno spogliatoio,
- piano primo locale archivio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in metallico con apertura scorrevole	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio e vetro camera	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in alluminio e vetro	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli prefabbricati di cemento , il rivestimento è realizzato in ghiaietto lavato	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in tout venant, prato armato, prato	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento industriale, piastrelle di ceramica, uffici ed archivio in laminato	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> a libro / battente realizzato in lamiera	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in metallo	★★★★★★★★★★
<i>scale:</i> interna metallica	★★★★★★★★★★
Degli Impianti:	
<i>citofonico:</i>	★★★★★★★★★★
<i>condizionamento:</i> aria con diffusori in split	★★★★★★★★★★
conformità: non rilevabile	



<i>elettrico:</i> canaline a vista conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in fognatura comunale ????	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a rete comunale conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in gas / elettrica i diffusori sono in robur / split conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:	
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a. prefabbricato / metallo zona uffici	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in prefabbricate di cemento, copertura tegoli prefabbricati	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO E UFFICI-SERVIZI PIANO TERRA	470,00	x	100 %	=	470,00
ZONA UFFICI E SERVIZI A PIANO TERRA	48,00	x	120 %	=	57,60
ARCHIVIO A PIANO PRIMO	36,00	x	70 %	=	25,20
AREA SCOPERTA	249,00	x	10 %	=	24,90
Totale:	803,00				577,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: compravendita immobiliare

Descrizione: capannone ad uso laboratorio con annessa area esclusiva di proprietà

Indirizzo: CASSANO MAGNAGO (VA), Via Primo Maggio n. 25

Superfici principali e secondarie: 1263



Superfici accessorie:

Prezzo: 700.000,00 pari a 554,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: compravendita immobiliare

Descrizione: porzione di capannone industriale

Indirizzo: viale Unione Europea

Superfici principali e secondarie: 2657

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.340.000,00 pari a 504,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 1.340.000,00 pari a 504,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: compravendita immobiliare

Descrizione: capannone industriale

Indirizzo: Cassano Magnago via Boscaccio

Superfici principali e secondarie: 1782

Superfici accessorie:

Prezzo: 880.000,00 pari a 493,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA ENTRATE - Valori OMI 2023/1

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Note: zona D1/Periferica/ZONA PERIFERICA UNICA - Capannoni industriali Normale

Camera di Commercio di Varese - Rilevazione dei prezzi degli Immobili - industriali e artigianali -2023 (16/11/2023)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: ZONA GALLARATE -MALPENSA E LIMITROFI- CAPANNONI USATI

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale ed il portale dell'Agenzia delle Entrate. L'analisi ha portato in evidenza le compravendite che seguono che si sono assunte alla base della stima.

Attraverso un modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparabili e del subject oggetto di valutazione.

Con tale procedimento è stato desunto il valore a corpo.

Si sono calcolate le superfici commerciali sulla base degli indici mercantili della zona.

Sono stati assunti alla base della stima tre comparabili di immobili industriali compravenduti / offerti nel Comune di Cassano Magnano e di Gallarate, non avendo



reperito nel Comune del subject comparabili assimilabili per segmento di mercato.

Si è quindi applicata una correzione dei prezzi dei comparabili sulla base delle differenti caratteristiche in termini di:

- livello manutentivo: diverso livello manutentivo edilizio ed impiantistico, in riferimento anche dell'epoca di costruzione dei fabbricati,
- Taglio dimensionale
- valenza commerciale intrinseca ed estrinseca.

Si allega l'esito della ricerca effettuata e le tabelle di calcolo con i comparabili utilizzati.

Il valore estimativo di mercato dell'immobile ottenuto presenta una divergenza assoluta inferiore al limite del 10% rispetto ai comparabili selezionati, pertanto accettabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **329.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 329.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 329.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale ed il portale dell'Agenzia delle Entrate.

L'analisi ha portato in evidenza le compravendite che seguono che si sono assunte alla base della stima.

Attraverso un modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparabili e del subject oggetto di valutazione.

Con tale procedimento è stato desunto il valore a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

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 artigianale	577,70	0,00	329.000,00	329.000,00
				329.000,00 €	329.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 322.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 16.120,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 306.280,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 280,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 306.000,00**

data 04/04/2024

il tecnico incaricato
Ing. Valeria RIBALDONE

