



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**REVISIONE B DEL 06/11/2024**

TECNICO INCARICATO:

**Massimo Terzi**

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
61/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **capannone artigianale** a OLGiate OLONA Via Alfredo Oriani 48, della superficie commerciale di **604,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato è parte integrante di un edificio costruito originariamente probabilmente verso gli anni '50 del secolo scorso, più volte ristrutturato ed è attualmente inserito in un ambito residenziale ubicato in zona centrale del Comune di Olgiate Olona al di sopra dell'asse autostradale che divide il territorio comunale. L'accesso al lotto avviene dal civico 48 di Via Alfredo Oriani.

Come illustrato dopo la costruzione della porzione originaria dell'edificio, probabilmente risalente agli anni '50 del secolo scorso, lo stabile è stato dapprima oggetto di una ristrutturazione importante agli inizi degli anni '80, quindi di una ulteriore ristrutturazione particolarmente invasiva per la porzione ad un piano retrostante lo stesso a metà degli anni '90. Questi interventi hanno di fatto costituito la situazione attuale in cui oltre all'immobile pignorato (il capannone artigianale al piano terra) vi è un'unità immobiliare residenziale al piano primo che occupa la porzione verso strada della sagoma del piano terra. Questa seconda unità oltre a non essere oggetto della presente procedura risulta essere ancora allo stato rustico. Le due unità immobiliari condividono esclusivamente il portico d'accesso e l'atrio del vano scala dal quale è possibile raggiungere il locale tecnico dei quadri elettrici di proprietà del pignorato e l'unità immobiliare al piano soprastante non pignorata. Gli impianti risultano essere separati tra loro e tutte le aree esterne sono di esclusiva proprietà dell'immobile pignorato sebbene sulle stesse gravi la servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità immobiliare al piano primo per garantirne l'accesso.

Sulle aree esterne retrostanti il capannone sono state realizzate abusivamente (e dovranno essere demolite) una tettoia in legno autoportante ed un prolungamento sempre in legno dell'esistente tettoia in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile da 2,50 m a circa 3,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 9501/7499 sub. 504/1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.014,51 Euro, indirizzo catastale: Via Alfredo Oriani, 48, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/07/2024 Pratica n. VA0153093 in atti dal 04/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 153093.1/2024)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 7149 e mappale 7147; mappale 1415 e mappale 7500; Via Oriani; mappale 5329, mappale 5328 e mappale 5586. Internamente confina con A.U.I. e parti comuni  
L'unità immobiliare è individuata dalla particella 9501 Sub 504 e dalla particella 7499 Sub 1 unitamente

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>604,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 177.407,18</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.536,82</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.536,82</b>
Data della valutazione:	<b>06/11/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/11/2020, con scadenza il 19/11/2026, registrato il 17/12/2020 a Agenzia delle Entrate ai nn. 001843 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 11.400 € oltre IVA.

Premesso che alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto, si rileva quanto segue:

- Il contratto d'affitto all'art. 6 comma 1 prevede un canone annuale di 11.400 € oltre IVA;
- al medesimo art. 6 comma 1 si prevede che "su richiesta del Locatore il canone annuo sarà aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, a partire dal secondo anno di locazione. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore". Alla data odierna tale opzione non risulta essere stata esercitata;
- Le aree effettivamente affittate del capannone (l'art. 1 comma 1 del contratto d'affitto esclude dallo stesso un ufficio Amministrativo di dimensioni 15,61 mq) hanno una superficie commerciale di 588,39 mq;
- Il prezzo di affitto €/mq/mese risulta pertanto pari a:

$$(11.400 \text{ €} / 588,39 \text{ mq}) / 12 \text{ mesi} = 1,61 \text{ €/mq/mese}$$

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2023 per un capannone industriale in stato conservativo normale situato a Olgiate Olona (VA) nella zona "C1- Semicentrale/Via Crespi, Via Dante, Via Marsala, Via De Gasperi, Via San Genesio, Via Per Marnate, Via Bixio" un valore di locazione compreso tra 1,4 €/mq/mese e 2,1 €/mq/mese;
- Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) rileva al mese di maggio 2024 per un capannone tipico in buono stato situato a Olgiate Olona (VA) nella zona "C1-Semicentrale/Via Crespi, Via Dante, Via Marsala, Via De Gasperi, Via San Genesio, Via Per Marnate, Via Bixio" un prezzo di locazione compreso tra 0,92 €/mq/mese e 1,93 €/mq/mese.

Per quanto illustrato, dal momento che il prezzo di locazione €/mq/mese risulta essere compreso tra i valori minimo e massimo delle rilevazioni effettuate, si ritiene che quanto stabilito contrattualmente sia da ritenersi congruo.

L'esecutato si è reso disponibile a far accedere all'immobile pignorato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Nel contratto di compravendita del 16/03/2009 al fine di consentire l'accesso al mappale 2835 sub. 503 (unità immobiliare non pignorata) si costituisce a carico dell'area al mappale 9501 ed a favore del mappale 2835 sub. 503 servitù di passaggio carraio e pedonale.

##### **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 21/07/2009 a firma di Notaio Postiglione Giancarlo ai nn. 4069/1421 di repertorio, registrata il 22/07/2009 a Busto Arsizio ai nn. 4475 Mod. 1T, iscritta il 23/07/2009 a Milano 2 ai nn. 93535/19932, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.100.000 €.

Importo capitale: 550.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2012 a firma di Notaio Novara Marco ai nn. 62002/27578 di repertorio, registrata il 11/10/2012 a Busto Arsizio ai nn. 4485 Serie 1T, iscritta il 11/10/2012 a Milano 2 ai nn. 100991/17142, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 230.000 €.

Importo capitale: 115.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/06/2013 a firma di Equitalia Nord S.p.a. ai nn. 961/11713 di repertorio, iscritta il 28/06/2013 a Milano 2 ai nn. 60615/10763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 286.786,56 €.

Importo capitale: 143.393,28 €

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 932 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Milano 2 ai nn. 26458/18960, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile pignorato è parte integrante di un complesso edilizio costituito da un'ulteriore unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale. Si ritiene opportuno evidenziare che:

1. l'unità immobiliare residenziale soprastante non risulta essere ancora completata nella sua costruzione in quanto è al rustico;
2. gli impianti, con particolare riferimento a quello elettrico e a quello di riscaldamento, risultano essere separati;
3. sulle aree esterne antistanti la facciata principale dell'immobile vi è servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità immobiliare del piano primo al fine di consentirne l'accesso

Si ritiene altresì opportuno segnalare la "particolare" situazione funzionale in cui si ritrova l'immobile pignorato a seguito degli interventi edilizi effettuati a partire dalle pratiche del 1994. Infatti, probabilmente per rispettare "formalmente" la dotazione di parcheggi richiesta dalle norme vigenti, 8 posti auto su 13 sono stati individuati nelle aree esterne sul retro dello stabile. Tuttavia l'accesso a tali parcheggi, non essendoci la possibilità di utilizzare percorsi esterni all'immobile all'interno del lotto e/o da terreni limitrofi, ha determinato la necessità di "creare" (a partire dalle pratiche del 2006) all'interno del capannone un'area di transito che solo "formalmente" (cfr. fotografie allegate) ha tale destinazione d'uso, anche alla luce della sua "scomodità" nell'utilizzo determinata dal fatto che detto corsello di transito risulta chiuso da serramenti e non idoneamente compartimentato rispetto agli altri locali del capannone.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2009), con atto stipulato il 16/03/2009 a firma di Notaio Carrara Patrizia ai nn. 20541/9831 di repertorio, registrato il 08/04/2009 a Busto Arsizio ai nn. 2002 Serie 1T, trascritto il 09/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44115/27376

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 05/07/1978)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 05/07/1978 fino al 27/05/1980), con atto stipulato il 05/07/1978 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 16499 di repertorio, registrato il 11/07/1978 a Busto Arsizio ai nn. Vol. 288 n. 2986

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 27/05/1980 fino al 09/10/1982), con atto stipulato il 27/05/1980 a firma di Notaio Francesco Novara ai nn. 27643 di

repertorio, registrato il 13/06/1980 a Legnano ai nn. 1549

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 09/10/1982 fino al 05/03/1983), con atto stipulato il 09/10/1982 a firma di Notaio Francesco Novara ai nn. 35347 di repertorio, registrato il 21/10/1982 a Legnano ai nn. 2051

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1983 fino al 22/11/1985), con atto stipulato il 05/03/1983 a firma di Notaio Francesco Denora ai nn. 6939 di repertorio, registrato il 21/03/1983 ai nn. 6331

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1985 fino al 07/06/1995), con atto stipulato il 22/11/1985 a firma di Notaio Filomena Pietrocell ai nn. 13295 di repertorio, registrato il 06/12/1985 ai nn. 22498

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 07/06/1995 fino al 16/03/2009), con atto stipulato il 07/06/1995 a firma di Notaio Favuzza ai nn. 645606 di repertorio, registrato il 27/06/1995 a Gallarate ai nn. 1572

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

SCIA - Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **83/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio d'uso senza opere da commerciale ad artigianale, presentata il 12/06/2020 con il n. 10807/2020 di protocollo

CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **157/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Spostamento 2 pareti in pannelli di legno e apertura di una porta, presentata il 03/08/2017 con il n. 0014386 di protocollo, agibilità del 06/11/2017 con il n. 0019421 di protocollo. L'agibilità è stata richiesta tramite SCA - Segnalazione Certificata per l'Agibilità

CIA - Comunicazione Inizio Attività Edilizia N. **75/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica tavolati interni senza modifiche degli impianti, presentata il 21/05/2013 con il n. 6834 di protocollo

DIA - Denuncia Inizio Attività N. **143/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso parziale da produttivo a commerciale con l'esecuzione di opere di nuova distribuzione interna in cartongesso, presentata il 06/07/2006 con il n. 11568 di protocollo, agibilità del 15/05/2007.

In seguito alla presente pratica è stata depositata la variante DIA n. 37/2007. A fine lavori è stata rilasciata agibilità dal Comune

DIA - Denuncia Inizio Attività N. **212/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento facciata principale e sistemazione aree esterne ingresso al lotto, presentata il 24/10/2006 con il n. 17291 di protocollo.

Della presente pratica non sono state eseguite tutte le lavorazioni previste

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **134/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Accertamento di conformità ex-art. 36 DPR 380/2001, presentata il 06/07/2005 con il n. 11257 di protocollo, rilasciata il 21/07/2005

Concessione Edilizia N. **94/94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risistemazione fabbricato esistente , presentata il 29/07/1994, rilasciata il 22/11/1994.

Alla presente pratica si riferisce anche la pratica di denuncia dei cementi armati n. 21893 del 10/05/1995

Concessione Edilizia N. **41/80** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ed allargamento del portone d'ingresso, rilasciata il 02/05/1980

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 11/11/2021, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per meglio comprendere i giudizi espressi relativamente alle conformità edilizia, urbanistica e a quella catastale si rimanda allo specifico allegato.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono importi "indicativi" in quanto per gli importi "burocratici" la determinazione esatta degli stessi può avvenire esclusivamente al momento della redazione della pratica in base al professionista scelto ed alla interlocuzione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olgiate Olona, mentre per le lavorazioni dipende dall'impresa a cui si affidano.

La regolarizzazione catastale è opportuno eseguirla a seguito della regolarizzazione edile.

Nell'atto di pignoramento sono indicati due immobili censiti al Catasto Fabbricati, quello comprendente l'edificio al Foglio 13 Mappale 9501 Sub. 504 e l'area esterna di proprietà esclusiva (già tuttavia ricompresa nell'altra scheda catastale) al Foglio 13 Mappale 7499. Allo stato attuale, a seguito della variazione catastale effettuata (che ha riguardato esclusivamente l'eliminazione della scheda catastale del mappale 7499), i beni pignorati risultano essere univocamente censiti al medesimo catasto al Foglio 13 Mappale 9501 Sub 504 graffiato con Mappale 7499 Sub. 1

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Data la complessità della situazione si rimanda all'allegato specifico della presente perizia (normativa di riferimento: P.G.T. e Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda all'allegato specifico alla presente perizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €4.000,00
- Sanzioni: €1.000,00
- Ripristino porte e sanitari in locale spogliatoio: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



*Stato rilevato*



*Ultimo stato autorizzato CILA 83/2020*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda all'allegato specifico (normativa di riferimento: DPR 138/1998)

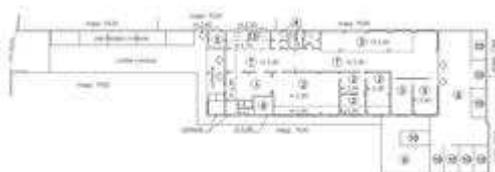
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento scheda catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Scheda Catastale



Stato Rilevato

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda allo specifico allegato (normativa di riferimento: PGT Comune di Olgiate Olona)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda all'allegato specifico

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tettoie in legno: €.5.000,00
- Ripristino parcheggi: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OLGiate OLONA VIA ALFREDO ORIANI 48

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a OLGiate OLONA Via Alfredo Oriani 48, della superficie commerciale di **604,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato è parte integrante di un edificio costruito originariamente probabilmente verso gli anni '50 del secolo scorso, più volte ristrutturato ed è attualmente inserito in un ambito residenziale ubicato in zona centrale del Comune di Olgiate Olona al di sopra dell'asse autostradale che divide il territorio comunale. L'accesso al lotto avviene dal civico 48 di Via Alfredo Oriani.

Come illustrato dopo la costruzione della porzione originaria dell'edificio, probabilmente risalente agli anni '50 del secolo scorso, lo stabile è stato dapprima oggetto di una ristrutturazione importante agli inizi degli anni '80, quindi di una ulteriore ristrutturazione particolarmente invasiva per la porzione ad un piano retrostante lo stesso a metà degli anni '90. Questi interventi hanno di fatto costituito la situazione attuale in cui oltre all'immobile pignorato (il capannone artigianale al piano terra) vi è un'unità immobiliare residenziale al piano primo che occupa la porzione verso strada della sagoma del piano terra. Questa seconda unità oltre a non essere oggetto della presente procedura risulta essere ancora allo stato rustico. Le due unità immobiliari condividono esclusivamente il portico d'accesso e l'atrio del vano scala dal quale è possibile raggiungere il locale tecnico dei quadri elettrici di proprietà del pignorato e l'unità immobiliare al piano soprastante non pignorata. Gli impianti risultano essere separati tra loro e tutte le aree esterne sono di esclusiva proprietà dell'immobile pignorato sebbene sulle stesse gravi la servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità immobiliare al piano primo per garantirne l'accesso.

Sulle aree esterne retrostanti il capannone sono state realizzate abusivamente (e dovranno essere demolite) una tettoia in legno autoportante ed un prolungamento sempre in legno dell'esistente tettoia in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile da 2,50 m a circa 3,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 9501/7499 sub. 504/1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.014,51 Euro, indirizzo catastale: Via Alfredo Oriani, 48, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/07/2024 Pratica n. VA0153093 in atti dal 04/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 153093.1/2024) Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 7149 e mappale 7147; mappale 1415 e mappale 7500; Via Oriani; mappale 5329, mappale 5328 e mappale 5586. Internamente confina con A.U.I. e parti comuni  
L'unità immobiliare è individuata dalla particella 9501 Sub 504 e dalla particella 7499 Sub 1 unitamente

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1994.



Vista da Via Oriani



Tettoia abusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Google Maps



Vista Google Maps 3D



Vista da Via Oriani

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 3 Km



superstrada distante 3 Km  
 ferrovia distante 3 Km  
 autobus distante 300 m  
 aeroporto distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato ha uno sviluppo in pianta fondamentale rettangolare in cui al suo interno si possono distinguere due zone principali che ricomprendono i singoli locali.

Nell'area verso strada trovano spazio il locale reception/ingresso (di ca. 35 mq), un ufficio/sala di ampie dimensioni (ca. 84 mq), l'ufficio direzionale (di ca. 30 mq) e due uffici amministrativi (di ca. 17 e 16 mq). Nella medesima zona vi sono anche l'angolo bar ed una zona espositiva oltre ai bagni. Tutti questi locali presentano buone e accurate finiture sia a pavimento che a soffitto.

Nell'area verso il retro dell'immobile si hanno invece i locali di produzione e di deposito realizzati con pareti di tipo leggero in legno/cartongesso se non addirittura con lastre di plexiglass. Nel dettaglio si hanno un locale di produzione cosmetici (ca. 26 mq), un'area di confezionamento (ca. 27 mq), un locale tecnico e di deposito di ca. 22 mq ed un'area open space di deposito materiale di ca. 41 mq parzialmente soppalcata per ca. 13 mq. Trovano spazio anche i locali per i dipendenti ad uso spogliatoio sebbene la doccia e il w.c. non siano in funzione e attualmente destinati ad altro uso. Tutti questi locali presentano finiture meno curate e ricercate o addirittura mancanti come il soffitto che non è stato rifinito ma lasciato al rustico.

La separazione tra le due aree è realizzata da un portone lungo quello che dovrebbe essere il "corsello di transito", ma che nella realtà attuale è utilizzato parzialmente come ingresso/esposizione e parzialmente come deposito materiali.

Anche le aree esterne sul retro dello stabile non risultano utilizzate secondo quanto previsto dalle pratiche edilizie in quanto oltre alle tettoie abusive precedentemente indicate anche i restanti spazi a disposizione invece che a parcheggio attinente all'attività sono impiegate come rimessaggio di veicoli piuttosto che accatastamento di materiali vari.



Ampio Ufficio



Reception-Ingresso



Materiale stoccato area esterna di proprietà



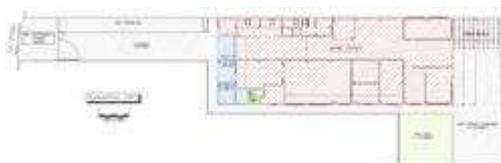
Area confezionamento

## 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	546,89	x	100 %	=	546,89
Area esterna di proprietà	274,00	x	10 %	=	27,40
Area esterna di proprietà da atto del 2009	297,10	x	10 %	=	29,71
<b>Totale:</b>	<b>1.117,99</b>				<b>604,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2023 per un capannone industriale in stato conservativo normale situato a Olgiate Olona (VA) nella zona "C1- Semicentrale/Via Crespi, Via Dante, Via Marsala, Via De Gasperi, Via San Genesio, Via Per Marnate, Via Bixio" un valore di vendita compreso tra 300 €/mq e 500 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 400 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili del 2023, quale valore per un immobile ad uso industriale artigianale ubicato nella macroarea "Busto Arsizio e limitrofi" indica nel caso di usato una cifra compresa tra 250 e 400 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 325 €/mq.

Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) rileva al mese di luglio 2024 per un capannone tipico in buono

stato situato a Olgiate Olona (VA) nella zona "C1-Semicentrale/Via Crespi, Via Dante, Via Marsala, Via De Gasperi, Via San Genesio, Via Per Marnate, Via Bixio" un prezzo di vendita compreso tra 226 €/mq e 460 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 343 €/mq.

Il prezzo medio delle tre rilevazioni risulta essere pari a circa 360 €/mq, valore che si adotterà nella valutazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 604,00 x 360,00 = **217.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vincolo di servitù di passo su aree esterne antistanti il fabbricato	-10.695,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 206.744,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 206.744,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso produttiva, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della CCIAA di Varese con operatori di mercato quali il sito internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Al fine di evidenziare la reale superficie commerciale in oggetto e valorizzare idoneamente la presenza del vincolo di servitù di passaggio carraio e pedonale è stato introdotto un deprezzamento forfettario che "neutralizza" il valore di detta area.

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, Gallarate, Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Olgiate Olona, agenzie: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA 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 artigianale	604,00	0,00	206.744,40	206.744,40
				<b>206.744,40 €</b>	<b>206.744,40 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 10.337,22</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 19.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 177.407,18</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 8.870,36</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.536,82</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.536,82</b>

data 06/11/2024

il tecnico incaricato  
Massimo Terzi