



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

231/2003

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASTELLO FINANCE SRL (CESSIONARIA DI INTESA GESTIONE CREDITI SPA)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:
G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF: TRRDDN65P24E514T
con studio in OLGiate OLONA (VA) PZZA SANDRO PERTINI 4
telefono: 00390331376778
fax: 00390331642293
email: edotorri@gmail.com
PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
231/2003

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a CASSANO MAGNAGO VIA DON ORIONE 15, della superficie commerciale di **2.231,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di CM. 410 / CM. 340 / CM. 450. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 659 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 19.822,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ORIONE, 15, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/12/1991 in atti dal 30/11/1999 FUSIONE, AMPLIAM, SOPRAELEVAVZ, VAR DEST DA ABITAZ. AD UFFICI (PF 98) (n. 258/1991)
Coerenze: DELL'IMMOBILE E DELLE SUE PERTINENZE IN CORPO UNICO – DA NORD IN SENSO ORARIO : A NORD VIA DON ORIONE (CATASTALMENTE ANCORA VIA DI S.ANNA); AD EST PARTICELLE 5531, 5533, 5534 (QUEST'ULTIMA CONGIUNTAMENTE ALLA PARTICELLA 5532 NON CONFINANTE, COSTITUISCE PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE A FAVORE DEI FONDI FRONTISTANTI TRA CUI QUELLO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA); A SUD PARTICELLE 11014 E 3126; AD OVEST PARTICELLE 8520 E 658.
- foglio 9 particella 659 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 3045, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 07/11/1985 Pratica n. VA0352255 in atti dal 09/08/2011 T.M. 98354 DEL 07.11.1985 (n. 6690.1/1985)
Coerenze: DELL'IMMOBILE E DELLE SUE PERTINENZE IN CORPO UNICO – DA NORD IN SENSO ORARIO : A NORD VIA DON ORIONE (CATASTALMENTE ANCORA VIA DI S.ANNA); AD EST PARTICELLE 5531, 5533, 5534 (QUEST'ULTIMA CONGIUNTAMENTE ALLA PARTICELLA 5532 NON CONFINANTE, COSTITUISCE PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE A FAVORE DEI FONDI FRONTISTANTI TRA CUI QUELLO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA); A SUD PARTICELLE 11014 E 3126; AD OVEST PARTICELLE 8520 E 658.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.231,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 473.749,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 450.061,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 450.061,55
Data della valutazione:	13/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, stipulata il 23/01/1996 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 555 di repertorio, iscritta il 25/03/1997 a MILANO 2 ai nn. 21341 / 4910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: £. 354.250.000.

Importo capitale: £. 350.000.000.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 20/02/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 3320 Registro generale n. 18892 Tipo di atto: 0681 - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/01/1996 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 555 di repertorio, iscritta il 20/02/2017 a MILANO 2 ai nn. 18892 / 3320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €182.954,86.

Importo capitale: €180.759,92.

Durata ipoteca: -.

CREDITO CEDUTO DA CARIPLO A INTESA GESTIONE CREDITI SPA CON ATTO 02/06 /2000 PER NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI NUMERI 48202 E 14676 CESSIONE PUBBLICATA IN GAZZETTA UFFICIALE NUMERO 133 DEL 09/06/2000 AI SENSI ARTICOLO 58 TUB - TALE CREDITO IN SEGUITO A ULTERIORE CESSIONE AI SENSI D'ELLO STESSO



ARTICOLO 58 IN DATA 06/12/2005 PUBBLICATA IN GAZZETTA UFFICIALE NUMERO 300 DEL 27/12/2005 E PERVENUTO A CASTELLO FINANCE SRL SEDE A ROMA CHE HA NOMINATO PROCURATORE ITALFONDIARIO SPA SEDE A ROMA CON ATTO APOSTILLATO IL 23/10/2006 AL NUMERO H177806 NOTAIO ALLEN LABOR DI LONDRA DEPOSITATO IN ITALIA PRESSO IL NOTAIO MARIO ENZO ROMANO AL NUMERO 373828 DI REPERTORIO. *****GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINARI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 25/03/1997 AI NN.21341/4910 A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. *****PRECISAZIONI IN MERITO AL QUADRO SOGGETTI:- A SEGUITO DI ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ TRASCritto IN DATA 23/07/1997 AI NN.55606/40431 LA SOCIETÀ DEBITRICE RISULTA ATTUALMENTE COME

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2003 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2732/2003 di repertorio, trascritta il 17/03/2004 a MILANO 2 ai nn. 35743 / 18163 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO. L'ATTO DI PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO PER IL CREDITO DI EURO 444.391,45 OLTRE INTERESSI E SPESE.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 23/05/1997), con atto stipulato il 23/05/1997 a firma di NOTAIO FRANCOLI FULVIO ai nn. 20221 di repertorio, trascritto il 23/07/1997 a MILANO 2 ai nn. 55606 / 40431 .

SI PRECISA CHE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ CONTIENE LE SEGUENTI INFORMAZIONI : Sezione B - Immobili - Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune C004 CASSANO MAGNAGO (VA) - Catasto TERRENI - Foglio 8 - Particella 659/A Subalterno / - Natura T - TERRENO - Consistenza 13 are 70 centiare - Immobile n. 2 - Comune C004 CASSANO MAGNAGO (VA) - Catasto TERRENI - Foglio 8 - Particella 659/D - Subalterno / - Natura T - TERRENO - Consistenza 16 are 75 centiare NON RISULTANO INDICATI GLI ESTREMI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI FABBRICATI GIÀ COSTRUITI SULLE PARTICELLE INDICATE (L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO RISALE AL 1981 - LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI E VIGENTE VENNE DEPOSITATA IL 20/12/1991) (CFR.



NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI COSTRUZIONE N. **164/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE IN MURATURA, presentata il 27/10/1954 con il n. 6433 di protocollo, rilasciata il 02/10/1954

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **66/1955**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE MAGAZZINO, presentata il 30/05/1955 con il n. 4667 di protocollo, rilasciata il 14/06/1955, agibilità del 27/11/1955

LICENZA EDILIZIA N. **30/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI PORTICO E SERVIZI, presentata il 10/02/1959 con il n. 1099 di protocollo, rilasciata il 24/06/1959

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **45/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 10/03/1960 con il n. 2047 di protocollo, rilasciata il 17/03/1960

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **270/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE LUNGO VIA S. ANNA, presentata il 08/10/1962 con il n. 9707 di protocollo, rilasciata il 17/10/1962.
VIA S. ANNA (ORA DON ORIONE)

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE N. **225/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UFFICIO IN AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 20/07/1965 con il n. 7663 di protocollo, rilasciata il 22/07/1965

NULLA OSTA N. **27/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI TETTOIA APERTA, presentata il 28/01/1967 con il n. 1183 di protocollo, rilasciata il 25/02/1967

NULLA OSTA N. **83/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONI, rilasciata il 09/04/1973

NULLA OSTA N. **308/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI TETTOIA, presentata il 02/11/1973

CONCESSIONE EDILIZIA N. **307/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UFFICI IN SOPRALZO DI EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE, presentata il 20/11/1980 con il n. 15102 di protocollo, rilasciata il 30/04/1981 con il n. 1212 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **91/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI AMBIENTE INDUSTRIALE ESISTENTE, presentata il 09/04/1981 con il n. 4818 di protocollo, rilasciata il 30/04/1981 con il n. 1213 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.06.2014, l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO non soggetto a particolare disciplina - vedi tav. PR 2.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDE D'AMBITO N. 1 - N. 2 - N. 3. SI ALLGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI SIA RISPETTO A QUANTO RAFFIGURATO NEI NUMEROSI ELABORATI GRAFICI DEI PROGETTI EDILIZI VIA VIA SUCCEDUTISI, SIA A QUANTO RAFFIGURATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI DAL 20/12/1991 CHE SI PUO' RITENERE ROASSUNTIVA DEI NUMEROSI PROGETTI DI COSTRUZIONE E MODIFICA AUTORIZZATI NEL TEMPO. TRATTASI PRINCIPALMENTE DI COSTRUZIONE DI PARTIMENTAZIONI INTERNE IN MURATURA POSTE A SEPARAZIONE DI AMBIENTI ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI E DI DEMOLIZIONI DI PRTEIMENTAZIONE CHE, AL CONTRARIO, RISULTANO RAFFIGURATE NEI GRAFICI DI CUI AI VARI TITOLI MA CHE SONO STATE RIMOSSE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI SANATORIA E DIRITTI DI SEGRETERIA: €1.500,00
- ONORARI PROFESSIONALI PER ISTRUZIONE PRATICA DI SANATORIA, AGGIORNAMENTI CATASTALI, ONORE DI LEGGE, DIRITTI CATASTALI: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI SIA RISPETTO A QUANTO RAFFIGURATO NEI NUMEROSI ELABORATI GRAFICI DEI PROGETTI EDILIZI VIA VIA SUCCEDUTISI, SIA A QUANTO RAFFIGURATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI DAL 20/12/1991 CHE SI PUO' RITENERE ROASSUNTIVA DEI NUMEROSI PROGETTI DI COSTRUZIONE E MODIFICA AUTORIZZATI NEL TEMPO. TRATTASI PRINCIPALMENTE DI COSTRUZIONE DI PARTIMENTAZIONI INTERNE IN MURATURA POSTE A SEPARAZIONE DI AMBIENTI ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI E DI DEMOLIZIONI DI PRTEIMENTAZIONE CHE, AL CONTRARIO, RISULTANO RAFFIGURATE NEI GRAFICI DI CUI AI VARI TITOLI MA CHE SONO STATE RIMOSSE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3.

ONERI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE GIA' ESPOSTI NEL COSTO DI SANATORIA



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI PRECISA CHE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' CONTIENE LE SEGUENTI INFORMAZIONI : Sezione B - Immobili - Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune C004 CASSANO MAGNAGO (VA) - Catasto TERRENI - Foglio 8 - Particella 659/A Subalterno / - Natura T - TERRENO - Consistenza 13 are 70 centiare - Immobile n. 2 - Comune C004 CASSANO MAGNAGO (VA) - Catasto TERRENI - Foglio 8 - Particella 659/D - Subalterno / - Natura T - TERRENO - Consistenza 16 are 75 centiare NON RISULTANO INDICATI GLI ESTREMI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI FABBRICATI GIA' COSTRUITI SULLE PARTICELLE INDICATE (L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO RISALE AL 1981 - LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI E VIGENTE VENNE DEPOSITATA IL 20/12/1991)

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

IMPIANTO NON FUNZIONANTE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

IMPIANTO NON ATTIVO

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA DON ORIONE 15

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CASSANO MAGNAGO VIA DON ORIONE 15, della superficie commerciale di **2.231,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di CM. 410 / CM. 340 / CM. 450. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 659 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 19.822,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ORIONE, 15, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/12/1991 in atti dal 30/11/1999 FUSIONE, AMPLIAM, SOPRAELEVAVZ, VAR DEST DA ABITAZ. AD UFFICI (PF 98) (n. 258/1991) Coerenze: DELL'IMMOBILE E DELLE SUE PERTINENZE IN CORPO UNICO - DA



NORD IN SENSO ORARIO : A NORD VIA DON ORIONE (CATASTALMENTE ANCORA VIA DI S.ANNA); AD EST PARTICELLE 5531, 5533, 5534 (QUEST'ULTIMA CONGIUNTAMENTE ALLA PARTICELLA 5532 NON CONFINANTE, COSTITUISCE PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE A FAVORE DEI FONDI FRONTISTANTI TRA CUI QUELLO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA); A SUD PARTICELLE 11014 E 3126; AD OVEST PARTICELLE 8520 E 658.

- foglio 9 particella 659 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 3045, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 07/11/1985 Pratica n. VA0352255 in atti dal 09/08/2011 T.M. 98354 DEL 07.11.1985 (n. 6690.1/1985)
Coerenze: DELL'IMMOBILE E DELLE SUE PERTINENZE IN CORPO UNICO – DA NORD IN SENSO ORARIO : A NORD VIA DON ORIONE (CATASTALMENTE ANCORA VIA DI S.ANNA); AD EST PARTICELLE 5531, 5533, 5534 (QUEST'ULTIMA CONGIUNTAMENTE ALLA PARTICELLA 5532 NON CONFINANTE, COSTITUISCE PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE A FAVORE DEI FONDI FRONTISTANTI TRA CUI QUELLO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA); A SUD PARTICELLE 11014 E 3126; AD OVEST PARTICELLE 8520 E 658.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1981.





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, GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 17
 autostrada distante KM. 8
 superstrada distante KM. 7



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CAPANNONE INDIPENDENTE EDIFICATO SU UN LOTTO DI TERRENO DI FORMA PRESSOCHÉ REGOLARE, PIANEGGIANTE, AVENTE ACCESSO DA CORTE ESCLUSIVA CON IMMISSIONE DALLA PUBBLICA VIA DON ORIONE AL CIVICO 15. IMMOBILE EDIFICATO CON PIÙ INTERVENTI EDILIZI (CFR. ELENCO TITOLI EDILIZI) E COSTRUITO O ADATTATO PER LE SPECIFICHE ESIGENZE DI ATTIVITÀ MANIFATTURIERA. COMPOSTO DI DUE PIANI FUORI TERRA : IL PIANO TERRENO SI COMPONE DI UN GRANDE AMBIENTE A Pianta PRESSOCHÉ LIBERA ANCORCHÉ INTERESSATA DALLA PRESENZA DELLE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI, ALCUNI LOCALI TECNICI E DI SERVIZIO, ALCUNI LOCALI DESTINATI AD UFFICI CON WC, UN'AMPIA TETTOIA CUI SI ACCEDE ANCHE MEDIANTE TRANSITO CARRAIO COMUNE CON ALTRI FONDI LIMITROFI, UN AMPIO CORTILE SCOPERTO COMPLETAMENTE PAVIMENTATO E RECINTO; IL PIANO PRIMO SI SVILUPPA AL DI SOPRA DI UNA LIMITATA PORZIONE DEL PIANO TERRA, VI SI ACCEDE MEDIANTE SCALA INTERNA ED È ADIBITO AD UFFICI CON AMBIENTI SUDDIVISI PARTE CON PARETI IN MURATURA E PARTE CON PARETI 'MOBILI' OLTRE A SERVIZIO IGIENICO. L'IMMOBILE, NEL COMPLESSO, RISULTA COSTITUITO DA ALCUNE PORZIONI EDIFICATE TRA LA METÀ E LA FINE DEGLI ANNI '50 DEL SECOLO SCORSO, DA UNA SECONDA PORZIONE EDIFICATA NELLA PRIMA METÀ DEGLI ANNI '70, ENTRAMBE POSTE AL PIANO TERRA; GLI UFFICI A PIANO PRIMO SONO FRUTTO DI UN INTERVENTO DI SOPRALZO EFFETTUATO ALL'INIZIO DEGLI ANNI '80.

L'IMMOBILE È COSTITUITO DA TIPOLOGIE COSTRUTTIVE DI VARIO GENERE : I CORPI ORIGINARI HANNO STRUTTURA PORTANTE VERTICALE DI TIPO MISTO, PARTE IN MURATURA E PARTE IN CALCESTRUZZO ARMATO, COPERTURE A VOLTA CON LUCERNARI E MANTO PARTE IN TEGOLE DI LATERIZIO E PARTE IN LASTRE DI FIBROCEMENTO, CON LATTONERIE IN LAMIERA METALLICA; IL CORPO DI EDIFICAZIONE PIÙ RECENTE HA STRUTTURE SIA VERTICALI CHE ORIZZONTALI/INCLINATE IN CALCESTRUZZO ARMATO CON ELEMENTI PREFABBRICATI CON TRAVI PRINCIPALI A DOPPIA PENDENZA, TRAVETTE SECONDARIE IN C.A.P., COPPELLE DI COPERTURA IN SEMPRE IN C.A.P., LUCERNARI VERTICALI E MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI FIBROCEMENTO; IL CORPO UFFICI È REALIZZATO IN OPERA CON STRUTTURE PORTANTI SIA VERTICALI CHE ORIZZONTALI REALIZZATE IN SITO, TAMPONAMENTI E DIVISORI IN LATERIZIO, COPERTURA A TERRAZZO PIANO NON PRATICABILE CON MANTO IMPERMEABILE IN GUAINA BITUMINOSA; SERRAMENTI IN METALLO CON AVVOLGIBILI. LA TETTOIA HA STRUTTURA DI COPETURA A CAPRIATE METALLICHE E COPERTURA IN LASTRE DI FIBROCEMENTO.

ALTEZZE INTERNE UTILI : DEL CAPANNONE TRA CM. 340 E CM.450; DEGLI UFFICI A



QUALE È STATA PRONUNCIATA SENTENZA N. 172/2013 DEL 19/02/2013 CHE SI ALLEGA; DETTA SENTENZA È STATA IN SEGUITO INTEGRALMENTE RICONFERMATA DALLA CORTE DI APPELLO DI MILANO – SEZIONE TERZA CIVILE CON PROPRIA SENTENZA N. 4228/2017 DEL 18/09/2017 ANCH'ESSA ALLEGATA. SI OMETTE LA TRASCRIZIONE DEI CONTENUTI DI TALI SENTENZE RINVIANDO ALLA LORO CONSULTAZIONE. IL COSTO PER L'INTRODUZIONE DELLE MODIFICHE NECESSARIE AD ELIMINARE LA GRONDA DEL FABBRICATO IN ESAME CHE SI PROTENDE AL DI SOPRA DELL'EDIFICIO INSISTENTE SULLA PARTICELLA 8520 ADIACENTE E PER FORMARE NUOVO SISTEMA DI RACCOLTA E CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLA COPERTURA DEL FABBRICATO SULLA PARTICELLA 659 È GIÀ STATO DETERMINATO CON PROPRIA PERIZIA DEL 18/01/2013 DAL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, ARCH. GIOVANNI FRASSO, INCARICATO DI SVOLGERE I NECESSARI ACCERTAMENTI TECNICI NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 2223/10 R.G. DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO E QUANTIFICATO IN € 10.384. IN CONSIDERAZIONE DEL TEMPO TRASCORSO DALL'EPOCA DELLA REDAZIONE DELLE PERIZIA TECNICA E SINO AD OGGI, IL COSTO GIÀ QUANTIFICATO IN € 10.384 VIENE AGGIORNATO CON L'APPLICAZIONE DELL'INDICE ISTAT PARI AL 20,60 % (CON L'ULTIMO DATO DISPONIBILE) E STABILITO IN € 12.525.





CONSISTENZA:

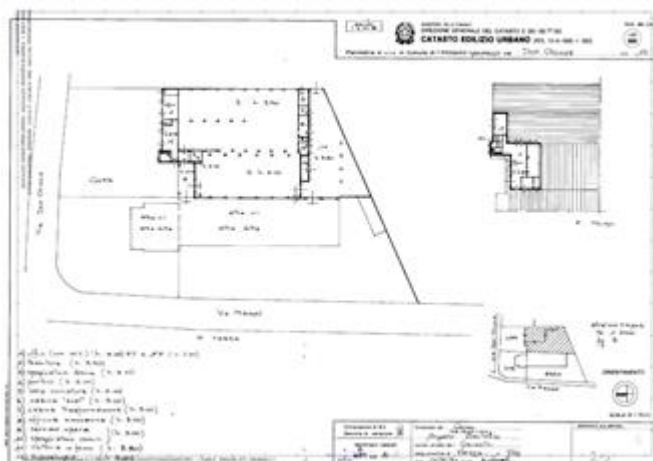
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

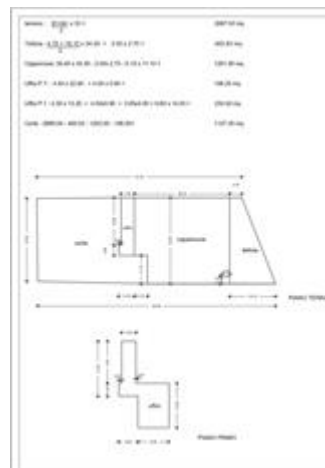
descrizione	consistenza		indice		commerciale
TETTOIA	400,00	x	20 %	=	80,00
CAPANNONE	1.252,00	x	100 %	=	1.252,00



UFFICI PIANO TERRA	106,00	x	200 %	=	212,00
UFFICI PIANO PRIMO	230,00	x	250 %	=	575,00
CORTILE SCOPERTO	1.127,00	x	10 %	=	112,70
Totale:	3.115,00				2.231,70



PLANIMETRIA CATASTALE IN BANCA DATI



PLANIMETRIA SCHEMATICA PER CALCOLO CONSISTENZE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 537/2018

Descrizione: CAPANNONE industriale della superficie commerciale di 1.152,51 mq composto da ampio locale sgombero, ufficio e bagni oltre a vano uso ripostiglio al piano interrato, due corti ad uso esclusivo, 1

Indirizzo: via Marconi, 4721012 Cassano Magnago, VA

Superfici principali e secondarie: 1152

Superfici accessorie:

Prezzo: 147.840,00 pari a 128,33 Euro/mq

Valore Ctu: 308.000,00 pari a: 267,36 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 197.120,00 pari a: 171,11 Euro/mq

Distanza: 465.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: Due capannoni artigianali, il primo composto da porzione di edificio prefabbricato su due livelli con relativi uffici e locali di servizio della superficie di mq 260,00 e il secondo da porzione di fabbricato con annessi accessori e servizi della superficie di mq 275,00, entrambi con aree pertinenziali e aree comuni indivisibili., 2

Indirizzo: Via Trieste, 64/c Cassano Magnago, VA

Superfici principali e secondarie: 531

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.120,00 pari a 130,17 Euro/mq

Valore Ctu: 214.000,00 pari a: 403,01 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 92.160,00 pari a: 173,56 Euro/mq

Distanza: 952.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT - ANNUNCIO 10300UF24628 - 21/12/2023

Descrizione: CAPANNONE IN VENDITA

Indirizzo: VIA MARCONI

Superfici principali e secondarie: 2665

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 980.000,00 pari a 367,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 19 %

Prezzo: 793.800,00 pari a 297,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT Codice Annuncio: EK-100887773

Descrizione: CAPANNONE IN VENDITA

Indirizzo: VIA FERMI

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 19 %

Prezzo: 218.700,00 pari a 218,70 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 09/01/2024

Fonte di informazione: SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT - ANNUNCIO EK-105468711 - 27/08/2023

Descrizione: CAPANNONE IN VENDITA

Indirizzo: VIA PERO

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 19 %

Prezzo: 85.050,00 pari a 283,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/01/2024

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: CAPANNONI INDUSTRIALI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: ZONA D/1 - PERIFERICA - BONICALZA - GASPAROLI - GARIBALDI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 300,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/01/2024

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: CAPANNONI INDUSTRIALI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: ZONA D/1 - PERIFERICA - BONICALZA - GASPAROLI - GARIBALDI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/01/2024

Fonte di informazione: SITO E PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A.VARESE

Descrizione: IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - USATI - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: MACROZONA ALBIZZATE CASSANO MAGNAGO ECC.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 250,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/01/2024

Fonte di informazione: SITO E PUBBLICAZIONI C.C.I.A.A.VARESE

Descrizione: IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - USATI - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: MACROZONA ALBIZZATE CASSANO MAGNAGO ECC.

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 400,00 pari a 400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

IL CALCOLO DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) È ESPLICITATO NELL'APPOSITA TABELLA.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE;
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALLA C.C.I.A.A. DI VARESE RELATIVI AI PREZZI RILEVATI DEGLI IMMOBILI;
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.

ESAMINATE QUINDI LE CARATTERISTICHE E LE DOTSZIONI DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE, CONSIDERATE LE POTENZIALITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLO STESSO NONCHÉ L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO CON UN ANDAMENTO VISTOSAMENTE CONTRATTO ANCHE A CAUSA DELL'AUMENTO DEI TASSI DI INTERESSE E DELLO SCENARIO ECONOMICO IN CUI CI TROVIAMO, CARATTERIZZATO DA UNA CRESCITA DEBOLE E DALL'INFLAZIONE ELEVATA CHE HA INCISO SULLA FIDUCIA DELLE IMPRESE NELLE COMPRAVENDITE DI QUESTO SETTORE IMMOBILIARE, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, SI FISSA IN €MQ. 220,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 2.231,70 x 220,00 = **490.974,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ELIMINAZIONE DELLA GRONDA CHE SI PROIETTA AL DI SOPRA DELL'EDIFICIO CONFINANTE E FORMAZIONE DI SISTEMA RACCOLTA ACQUE PIOVANE	-12.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 478.449,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 478.449,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CASSANO MAGNAGO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI, ed inoltre: C.C.I.A.A. DI VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	2.231,70	0,00	478.449,00	478.449,00
				478.449,00 €	478.449,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 473.749,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 23.687,45**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€ 450.061,55**



di diritto in cui si trova:

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **450.061,55**

data 13/01/2024

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri

