



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

DOTT. M. LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mara Poli

CF: PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

fax: 0331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
112/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a SARONNO via Sampietro 178, della superficie commerciale di 420,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di capannone artigianale inserito in un edificio diviso in tre unità.

Per accedere all'unità oggetto della presente procedura dalla strada, si deve varcare un cancello e girare attorno alla prima unità prospiciente la strada. Dalla porta di ingresso si entra in un atrio che smista al piano superiore mediante una scala, all'ufficio principale di grandi dimensioni (mq 34) e alla zona magazzino/laboratorio (mq 130 circa) , ambedue al piano terra. L'area magazzino/laboratorio, con accesso anche dal portone carraio che si arrotola verticalmente, è ampia e libera da divisori, tranne che per il blocco servizi - costituito da antibagno comune, locale wc e locale wc per disabili.

Accanto al blocco servizi, con accesso anche dall'esterno mediante una porta posta sul retro dell'edificio, vi è un grande locale adibito ad ufficio (mq. 12.50)

Dalla scala all'ingresso si accede al piano superiore costituito da un ampio open space (mq 140) , con affacci su due lati dell'edificio, e da tre uffici (mq 13 circa cad.) e zona servizi costituita da due bagni con antibagno, tutti con affaccio sul retro.

Nel cortile interno ci sono alcuni posti auto, sul retro e a lato della struttura, ma non ufficialmente - tramite atto o scrittura - abbinati alle proprietà. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 2,80/2,70 /3,30. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 153 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, rendita 2.985,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE LUIGI SAMPIETRO 174 SARONNO (VA) , piano: T e PRIMO PIANO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTILE COMUNE SUD E OVEST, ALTRA PROPRIETA' NORD, ALTRA PROPRIETA' E CORTILE COMUNE EST

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	420,00 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:	€. 146.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 146.000,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.000,00

Data della valutazione: 28/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
RISULTA IN ESSERE UNA SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DI COMODATO D'USO GRATUITO DI BENE IMMOBILE, STIPULATO IN DATA 16/6/2017.

IL PIANO SUPERIORE RISULTA ADIBITO A RESIDENZA, DOVE ABITANO DELLE PERSONE SENZA NESSUN TITOLO, CON CONCESSIONE DATA ! ANCHE SE LA RESIDENZA NELLA STRUTTURA IN OGGETTO NON E' CONSENTITA.

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** attiva, stipulata il 14/09/2001 a firma di NOTAIO SCARAVELLI M. ai nn. REP 17151/3190 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 516.456,90.

Importo capitale: 258.228,45

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/06/2015 a firma di EQUITALE NORD SPA ai nn. REP 1521/11715 di repertorio, registrata il 11/06/2015 a MILANO 2 ai nn. RG 55411 RP 9634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.181.158,36.

Importo capitale: 590.579,18

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/02/2012 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. REP 393 di repertorio, registrata il 07/05/2012 a MILANO 2 ai nn. RG 45744 RP 7586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 73.000,00.

Importo capitale: 57.653,03

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/02/2009 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. REP 3328 di repertorio, registrata il 05/10/2009 a MILANO 2 ai nn. RG 130544 RP 25950 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI VARESE.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 53.832,66

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/06/2006 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA ai nn. REP 3072/117 di repertorio, registrata il 22/06/2006 a MILANO 2 ai nn. RG 97751 RP 23055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 129.512,62.

Importo capitale: 64.756,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 1802 di repertorio, registrata il 08/04/2024 a MILANO 2 ai nn. RG 44608 RP 32126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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
Millesimi condominiali:	394

Ulteriori avvertenze:

Poichè l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta parte di un unico edificio, diviso in tre proprietà distinte, è stata fatta una divisione in millesimi del fabbricato e delle parti comuni. Nell'atto di compravendita allegato si evidenzia come per questa proprietà la parte di millesimi risulta essere di 394.

Ci sono servitù di passo carraio e pedonale, scarico acque chiare e scure, Enel, Telecom, gas acquedotto, citofoni, illuminazione esterna, cancello elettrico a favore del fondo confinante indenticato dai mappali 322 e 3795 foglio 4. - vedi atto notarile allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA TRASLATIVA (dal

25/07/2023), con atto stipulato il 25/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 1942 di repertorio, trascritto il 31/10/2023 a MILANO 2 ai nn. RG 146554 RP 102425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/09/2001 fino al 25/07/2023), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di NOTAIO SCARAVELLI M. ai nn. REP 17150/3189 di repertorio, trascritto il 14/09/2001 a MILANO 2 ai nn. RG 98242 RP 62861

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 41/00 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE, presentata il 10/03/2000, rilasciata il 02/06/2000.

Nella pratica comunale non risulta copia di agibilità, l'impiegata del comune ha affermato che alla richiesta, regolarmente depositata, non si dava risposta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona AREE CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI ALLEGATI SCHEDE 7,8,9 Rc 2/3 It 1,00 mq/mq H max 13,00 ml - H min 4,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna con tavolati e pareti fisse e mobili

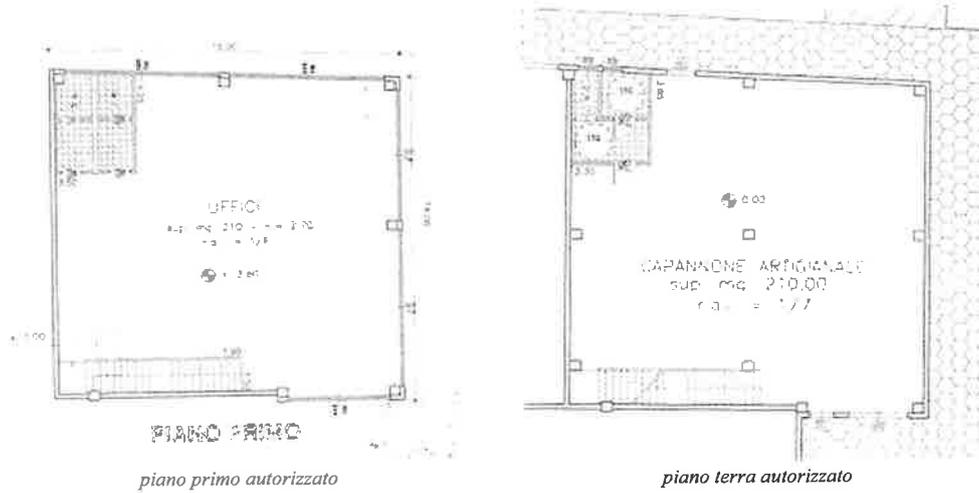
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

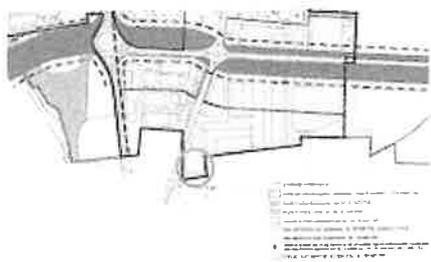
La scrivente in autonomia ha provveduto ad aggiornare le schede catastali per rendere possibile il trasferimento di proprietà



scheda catastale aggiornata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



estratto pgt



edificio e area circostante

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SARONNO VIA SAMPIETRO 178

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SARONNO via Sampietro 178, della superficie commerciale di **420,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di porzione di capannone artigianale inserito in un edificio diviso in tre unità.

Per accedere all'unità oggetto della presente procedura dalla strada, si deve varcare un cancello e girare attorno alla prima unità prospiciente la strada. Dalla porta di ingresso si entra in un atrio che smista al piano superiore mediante una scala, all'ufficio principale di grandi dimensioni (mq 34) e alla zona magazzino/laboratorio (mq 130 circa) , ambedue al piano terra. L'area magazzino/laboratorio, con accesso anche dal portone carraio che si arrotola verticalmente, è ampia e libera da divisori, tranne che per il blocco servizi - costituito da antibagno comune, locale wc e locale wc per disabili.

Accanto al blocco servizi, con accesso anche dall'esterno mediante una porta posta sul retro dell'edificio, vi è un grande locale adibito ad ufficio (mq. 12.50)

Dalla scala all'ingresso si accede al piano superiore costituito da un ampio open space (mq 140) , con affacci su due lati dell'edificio, e da tre uffici (mq 13 circa cad.) e zona servizi costituita da due bagni con antibagno, tutti con affaccio sul retro.

Nel cortile interno ci sono alcuni posti auto, sul retro e a lato della struttura, ma non ufficialmente - tramite atto o scrittura - abbinati alle proprietà. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 2,80/2,70 /3,30. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 153 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria D/1, rendita 2.985,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE LUIGI SAMPIETRO 174 SARONNO (VA) , piano: T e PRIMO PIANO, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: CORTILE COMUNE SUD E OVEST, ALTRA PROPRIETA' NORD, ALTRA PROPRIETA' E CORTILE COMUNE EST

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.



facciata dalla via Sampietro, porta pedonale e accesso carrabile



cancello pedonale e carrabile di accesso dalla via Sampietro



atrio di ingresso con scala di accesso al piano superiore e ingresso al grande ufficio al piano terra



accesso dall'atrio al laboratorio/magazzino



portone carrabile visto dall'interno del laboratorio/magazzino



blocco servizi e ufficio con accesso anche dall'esterno sul retro dell'edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Caronno Pertusella, Ceriano Laghetto (MB), Cogliate (MB), Gerenzano, Origgio, Rovello Porro (CO), Solaro (MI)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 35KM
- autostrada distante 12 KM
- ferrovia distante 1.9KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è una porzione di un edificio per attività

artigianale/laboratorio, suddiviso in tre proprietà, identificata con la lettera B.

Vi si accede dalla via Sampietro mediante un cancello pedonale e uno carrabile, percorrendo un passaggio pavimentato con autobloccanti, che gira tutt'intorno all'edificio. Gli accessi all'unità sono costituiti da un portoncino pedonale che conduce ad un atrio di smistamento ai vari ambienti, e portone carrabile - che si apre verticalmente scorrendo nel controsoffitto del locale magazzino/laboratorio, e che fa accedere esclusivamente a quest'ultimo.

La struttura è suddivisa in due piani: al piano terra c'è un grande ufficio, l'area magazzino/laboratorio, il blocco servizi (wc e wc disabili, con antibagno comune) e un ufficio nel quale si può entrare dal magazzino/laboratorio o dall'esterno mediante una porta di accesso posta sul lato posteriore dell'edificio stesso. Si evidenzia che sono state realizzate ripartizioni interne in difformità allo stat o autorizzato.

Dalla scala nell'atrio di ingresso si sale al piano superiore, costituito da un grande open space e da 3 spazi uffici che si affacciano sul retro dell'edificio. Vi è anche il blocco servizi con due bagni e antibagno separati.

Lo stato di fatto delle strutture e degli ambienti è in buone condizioni, a parte la controsoffittatura che al piano terra presenta con alcuni pannelli di finitura mancanti; al primo piano in generale gli ambienti sono in ordine; qui la situazione del controsoffitto però è piuttosto critica: oltre a mancare alcuni pannelli di finitura si vedono chiazze dovute alle molte infiltrazioni di acqua dal tetto: a causa di una forte grandinata le lastre cementizie di copertura esterna sono state molto danneggiate e quando piove l'acqua entra, e anche i muri in alcuni punti presentano segni di discesa di acqua.

Gli ambienti attualmente sono utilizzati in modi diversi: al piano terra il magazzino/laboratorio è un deposito di merci, oggetti e ciarpame di ogni tipo; un bagno risulta utilizzato a lavanderia - con lavatrice - e l'altro a deposito; gli uffici invece mantengono l'allestimento di utilizzo. Il piano superiore invece è utilizzato come residenza - senza nessun contratto in essere - e quindi i tre uffici sono allestiti a camere da letto, l'open space risulta un grande soggiorno e una parte è allestita con la cucina. I due bagni mantengono la loro funzione.

Nello spazio esterno all'edificio, riservati alla porzione identificata con B, risulterebbero esserci 7 posti auto singoli. Questo mi è stato detto dal proprietario ma nel contratto di compravendita non se ne fa menzione e nelle tavole progettuali, depositate in comune, i posti auto si differenziano solo per la dicitura *parcheggio ad uso privato /uso pubblico*, ma non sono riferiti ad una unità specifica, e sono disposti in modo diverso dall'esistente. .

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carrabile e pedonale realizzato in ferro zincato con apertura a battente elettrificato	☆☆☆☆☆ ☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> finestre a nastro, doppia anta a battente realizzati in alluminio	☆☆☆☆☆ ☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in tamburato laminato e in parte metallo - tagliafuoco	☆☆☆☆☆ ☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre di fibrocemento con coibentazione in minima. le lastre hanno subito numerose rotture a causa della grandine, sono bucate e ci sono numerose infiltrazioni all'interno	☆☆☆☆☆ ☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	☆☆☆☆☆ ☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres e monocottura ceramica . piano superiore, bagni	☆☆☆☆☆ ☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in moquette. grande ufficio piano terra, atrio di ingresso	☆☆☆☆☆ ☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento . area magazzino/laboratorio

☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in controsoffittatura con telaio in alluminio e lastre di materiale plastico. molto degradata, soprattutto al primo piano

☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in lastre di granito

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in lastre di graniglia cementizia

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli impianti:

termico: generatori di calore tradizionali i diffusori sono in radiatori in alluminio (bagni) nonchè fan-coil al primo piano e uffici conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220v conformità: non rilevabile. aree uffici e servizi

☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: canaline a vista , la tensione è di 220-380 v conformità: non rilevabile. area laboratorio/magazzino

☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: audio conformità: non rilevabile. funzionante

☆☆☆☆☆☆☆☆



area open space e accesso ai 3 uffici al piano primo



area open space piano primo



area open space piano primo (parte allestita a cucina)



bagno 2 piano primo



bagno 1 piano primo



ufficio piano terra con accesso anche dall'esterno

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 artigianale	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00



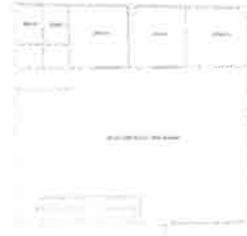
porzione di edificio oggetto della presente procedura evidenziato con B. Le aree verdi sono adibite a parcheggi



le aree delimitate dal verde dovrebbero essere ad uso esclusivo della proprietà in oggetto. Ma non esiste uno scritto che lo sancisce.



ATTUALE DISTRIBUZIONE INTERNA AL PIANO TERRA



ATTUALE DISTRIBUZIONE AL PRIMO PIANO

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: 30/07/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 252/2013

Descrizione: Fabbricato industriale: della superficie commerciale di mq. 482,60 su un unico livello composto da area adibita a laboratorio e area adibita a deposito magazzino oltre a locali ad uso ufficio e servizi igienici, 1

Indirizzo: Via Marazzi, 4/8 Saronno, VA

Superfici principali e secondarie: 482

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 363,07 Euro/mq

Valore Ctu: 212.344,00 pari a: 440,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 169.875,20 pari a: 352,44 Euro/mq

Distanza: 748.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 608/2015

Descrizione: CAPANNONE ad uso artigianale su due piani fuori terra di circa mq 300, composto al piano terra da laboratorio, archivio, bagno e ingresso; al piano primo da due locali uso ufficio, ingresso, bagno e ampio terrazzo. Libero, 2

Indirizzo: Via Padre Busnelli, 6121047 Saronno, VA

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 173.600,00 pari a: 578,67 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 173.000,00 pari a: 576,67 Euro/mq
 Distanza: 993.00 m
 Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (20/09/2024)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

CAMERA DI COMMERCO DI VARESE (20/09/2024)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 500,00

BORSINO IMMOBILIARE (20/09/2024)

Valore minimo: 191,00

Valore massimo: 370,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in oggetto - ognuno con le proprie caratteristiche - a beni simili. Aderendo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento attuale del mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione, dotazione impianti). Dalle interviste effettuate presso le Agenzie di vendita della zona è emersa la ricerca di strutture non particolarmente grandi e soprattutto vicine all'accesso autostradale, come è l'immobile oggetto della presente procedura.

Viene pertanto ritenuto congruo adottare un valore di 450,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	420,00	x	450,00	=	189.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 189.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 189.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura, è stato utilizzato un criterio correntemente in uso di assimilazione comparativa a quello medio corrente in zona, per immobili simili, tenendo in considerazione le quotazioni del Mercato Immobiliare, i valori di transazioni commerciali nella zona di collocazione del bene e lo stato di manutenzione dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SARONNO, agenzie: SARONNO, osservatori del mercato immobiliare 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	420,00	0,00	189.000,00	189.000,00
				189.000,00 €	189.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
rifacimento della copertura danneggiata da grandine e sistemazione delle infiltrazioni di acqua sui soffitti al piano primo	-40.000,00
	40.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.000,00**

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: **€. 146.000,00**
 Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 146.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 28/11/2024

il tecnico incaricato
Mara Poli