

PDF Eraser Free



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**131/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BANCO BPM SPA**

DEBITORE:

GIUDICE:

**Dott. Milton D'Ambra**

CUSTODE:

**GIVG**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 07/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Frasso**

CF:FRSGNN54B01B300D

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAGENTA 49/b

telefono: 0331622862

fax: 0331622862

email: [giovanni.frasso@libero.it](mailto:giovanni.frasso@libero.it)

PEC: [giovanni.frasso@archiworldpec.it](mailto:giovanni.frasso@archiworldpec.it)



# PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
131/2024

## LOTTO 1

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

**A** negozio a DAIRAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22, della superficie commerciale di **162,96** mq per la quota di:

- 
- 

L'edificio oggetto di perizia consiste in un ampio spazio di forma rettangolare posto in fregio a Via Garibaldi in Dairago.

Al momento dell'ispezione il bene risulta utilizzato come asilo nido che ospita giornalmente 30 bambini.

L'edificio collocato al piano terra dispone di tre ampie vetrine collocate sul fronte esterno che si aprono su un'area pubblica adibita a parcheggio.

Il bene , dispone di accesso esclusivamente dalla strada ed è costituito da un unico volume di un piano fuori terra..A seguito di apposita pratica edilizia , allegata alla perizia,, la superficie del bene è separata,

tramite tavolato da altra unità immobiliare oggetto di stima che comprende una porzione di superficie destinata a deposito parzialmente a piano terra e collegata con il seminterrato

Lo stato manutentivo risulta buono e privo di di degrado sia nell'aspetto strutturale che nelle finiture.

L'ambiente circostante l'edificio è a prevalente carattere residenziale e prossimo alla zona centrale del paese.

La facilità di parcheggio antistante il bene e la posizione semicentrale ne favoriscono lo sfruttamento compatibile con la sua destinazione d'uso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 77 sub. 802 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 160 mq, rendita 2.460,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 22, piano: T, intestato

Coerenze: Nord: mapp. 456, parte mapp 75, Est: Piazza Cristoforo Colombo, a salto rientrante mapp.79, passaggio privato con accesso da Via Garibaldi Sud : Mapp 77 mapp 568 a rientrare Ovest: Mapp. 75, mapp 71, mapp 502

identificato catastalmente anche come: Foglio 3 Particella 460 Subalterno 802 Foglio 3



# PDF Eraser Free

Particella 458 Subalterno 804

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2022.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,96 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.460,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.460,00
Data della valutazione:	07/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 10/06/2023, con scadenza il 30/09/2029, registrato il 30/10/2023 a Legnano ai nn. 003328-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 8400,00.

Contratto Opponibile

Contratto Congruo con valore medio di affitto al mq/mese € 6,01

## 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**, stipulata il 07/02/2018 a firma di Not Ienaro Maria ai nn. 9369/6081 di repertorio,



## PDF Eraser Free

registrata il 08/02/2018 ai nn. 16710/2658, a favore di Banca di credito cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate-societa' cooperativa, contrc

debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 440.00,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: ani 10.

La formalità è riferita solamente a Grava su Dairago :Foglio 3 Part. 77 Sub 701 graffate Foglio 3 Part. 458 sub 701 Foglio 3 Part. 460 Sub 701

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/11/2023 ai nn. 1698 di repertorio, registrata il 14/03/2024 ai nn. 32653/5469, a favore di Banco Bpm s.p.a., contro derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 179.372,00.

La formalità è riferita solamente grava su Dairago Foglio 3 Part. 458 Sub 804\_805

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

pignoramento, stipulata il 23/03/2024 a firma di Uff Giud TBA ai nn. 2534 di repertorio, trascritta il 18/04/2024 ai nn. 50324/36294, a favore di BANCO BPM SPA, contro

derivante da Verbale Pignoramento Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a Grava su Dairago Foglio 3 Part. 458 Sub 804\_805

#### 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:



# PDF Eraser Free

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/97 + 2 VARIANTI NOV 97, GENN 98** e successive varianti, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di **VARIAZIONI DI DESTINAZIONE E FORMAZIONE SERVIZIO IGIENICO**, presentata il 24/11/1997 con il n. 14 di protocollo

CILA N. **88/2021**, intestata \_\_\_\_\_, per lavori di **OPERE STRAORDINARIE INERENTI TRASFORMAZIONE DA LABORATORIO A MAGAZZINO E RIDISTRIBUZIONE**, presentata il 07/09/2021.

Non sono state rilevate irregolarità

SCIA N. **143/2022**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di **CAMBIO DESTINAZIONE USO PER UTILIZZO DEL PIANO TERRA AD ASILO**, presentata il 17/11/2022.  
STATO ASSENTITO

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano esistente.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi piano delle regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



## PDF Eraser Free

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NECESSITA' DI REVISIONE DELL'IMPIANTO E RELATIVO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI REGOLARITA'**

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

Costi di regolarizzazione:

- **VERIFICA STATO DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEL SEMINTERRATO E RILASCIO CERTIFICATO REGOLARITA': €.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 GIORNO

BENI IN DAIRAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a DAIRAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22, della superficie commerciale di **162,96** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (DANIELA FURLAN) a favore dell'usufruttuario Furlan Daniela
- 1/1 di nuda proprietà (MASSIMILIANO VITALI) a favore dell'usufruttuario VITALI MASSIMILIANO

L'edificio oggetto di perizia consiste in un ampio spazio di forma rettangolare posto in fregio a Via Garibaldi in Dairago.

Al momento dell'ispezione il bene risulta utilizzato come asilo nido che ospita giornalmente 30 bambini.

L'edificio collocato al piano terra dispone di tre ampie vetrine collocate sul fronte esterno che si aprono su un'area pubblica adibita a parcheggio.

Il bene , dispone di accesso esclusivamente dalla strada ed è costituito da un unico volume di un piano fuori terra..A seguito di apposita pratica edilizia , allegata alla perizia,, la superficie del bene è separata,

tramite tavolato da altra unità immobiliare oggetto di stima che comprende una porzione di superficie destinata a deposito parzialmente a piano terra e collegata con il seminterrato

Lo stato manutentivo risulta buono e privo di di degrado sia nell'aspetto strutturale che nelle finiture.

L'ambiente circostante l'edificio è a prevalente carattere residenziale e prossimo alla zona centrale del paese.

La facilità di parcheggio antistante il bene e la posizione semicentrale ne favoriscono lo sfruttamento compatibile con la sua destinazione d'uso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 77 sub. 802 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 160 mq. rendita 2.460.40 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 22, piano: T, intestato

Coerenze: Nord: mapp. 456, parte mapp 75, Est: Piazza Cristoforo Colombo, a salto rientrante mapp.79, passaggio privato con accesso da Via Garibaldi Sud : Mapp 77 mapp 568 a rientrare



# PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2022.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

filobus distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 km malpensa	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli interni del bene sono strutturati in modo funzionale all'attuale uso ovvero comprendono:

Ampio spazio polifunzionale da cui si accede alla struttura

Area riposo bimbi separata



## PDF Eraser Free

Area preparazione cibo confinata in modesto spazio

Area servizi e igiene confinata.

le aree sono delimitate da tramezzature dotate di porte a scorrere.

I materiali che caratterizzano i locali sono consoni alla funzione richiesta dell'attività accudente/educativa

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: serramenti ante battenti realizzati in alluminio

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in ceramica e linoleum

nella media 

*rivestimento interno*: posto in pareti e soffitti realizzato in verniciatura con materiali antiallergici, ignifughi e smalti lavabili

nella media 

*plafoni*: realizzati in pannellature ignifughe

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco imbiancato

nella media 

Degli Impianti:

*fognatura*: civile la reti di smaltimento è realizzata in standard con recapito in condotta comunale conformità: non reperita

nella media 

*termico*: aria con alimentazione in gas i diffusori sono in termoconvettori a muro conformità: non reperita

nella media 

*idrico*: civile abitazione con alimentazione in punti acqua cucina e bagni , la rete di distribuzione è realizzata in urbana conformità: non reperita

nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in misto muratura ca

nella media 

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
zona ricettiva polifunzionale	87,00	x	100 %	=	87,00
ufficio	41,40	x	100 %	=	41,40
preparazione cibi	7,20	x	100 %	=	7,20
blocco servizi	9,20	x	100 %	=	9,20
area polifunzionale	18,16	x	100 %	=	18,16
<b>Totale:</b>	<b>162,96</b>				<b>162,96</b>

**VALUTAZIONE:**





# PDF Eraser Free

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,96 x 1.000,00 = **162.960,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.960,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di milano 2, ufficio tecnico di Dairago, agenzie: Dairago e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile situazione posizionale e conservativa considerato all'attualità, ed inoltre: Bollettini OMI

## 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;



## PDF Eraser Free

- 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	negozio	162,96	0,00	162.960,00	162.960,00
				<b>162.960,00 €</b>	<b>162.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.460,00**

### 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: **€. 162.460,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.460,00**



# PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
131/2024

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE VERDI 3/BIS, frazione Sacconago, quartiere Via Magenta, della superficie commerciale di **48,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 8035 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 3 bis, piano: T-S1,

Coerenze: APPARTAMENTO NORD sub 5; EST scala comune, passaggio comune; SUD ascensore sub 1 sub 2; OVEST sub 2 rampa accesso piano interrato CANTINA: Nord: sub 45 corridoio sub 1- EST Sub 149, sub 148 Scala A comune- SUD: Sub 48- OVEST Rampa accesso piano interrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 8035 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 85,11 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe verdi 3, piano: S1,

Coerenze: Nord Sub 83; e corsello, Est. Passaggio comune e ascensore, sud: Corsello, Sub 1 Griglia areazione. Ovest: Terrapieno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,64 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,18 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.775,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.775,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 69.775,00</b>



# PDF Eraser Free

trova:

Data della valutazione:

07/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2023, con scadenza il 31/05/2027, registrato il 09/06/2023 a Busto Arsizio ai nn. 001668 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000.

Contratto stipulato precedentemente al pignoramento. Congruo, opponibile

## 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 17/11/2023 ai nn. 1698 di repertorio, registrata il 14/03/2024 ai nn. \_\_\_\_\_ favore di Banco Bpm s.p.a., contro \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 179.372,00.

La formalità è riferita solamente a Grava su Busto Arsizio Foglio3 Part. 8035 sub 3; part 8035 Sub 82

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

pignoramento, stipulata il 23/03/2024 a firma di Uff Giud TBA ai nn. 2534 di repertorio, trascritta il 18/04/2024 ai nn. 50324/36294, a favore di BANCO BPM SPA, contro \_\_\_\_\_ derivante da Verbale Pignoramento Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a Grava su Busto Arsizio Foglio3 Part. 8035 sub 3; part 8035 Sub 82

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



## PDF Eraser Free

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 10.285,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 620,15
Millesimi condominiali:	10,29

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala Verbale di assemblea data atto 11/04/2007 Notaio Coppola Bottazzi Alfredo. rep. 468537 Bergamo registrato il 23/04/2007 trasferimento di sede sociale da Ponte Nossa a Clusone

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 26/06/2007 rep. 99010/38795 Nor Lainati Mario Gallarate. trascritto il 7/07/2007 nn. 106791/56007 da Palizzi Case srl CLUSONE (BG)

a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA riguardante posa di cabina elettrica

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2004), con atto stipulato il 22/09/2004 a firma di Not. Sorgato Antonio ai nn. 69630/10626 di repertorio, trascritto il 01/10/2004 a Milano 2 ai nn. 139562/73444.

Da potere di

Codice fiscale

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. 26/05 e successive varianti, intestata a

per lavori di Edificazione edificio



## PDF Eraser Free

plurifamiliare, presentata il 14/02/2005 con il n. 26/05 di protocollo, rilasciata il 16/11/2006, agibilità del 11/11/2011

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona PIANI ATTUATIVI ATTUATI. Il titolo è riferito solamente al PIANO DI RECUPERO 3/2002

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE VERDI 3/BIS, FRAZIONE SACCONAGO,  
QUARTIERE VIA MAGENTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE VERDI 3/BIS, frazione Sacconago, quartiere Via Magenta, della superficie commerciale di **48,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DANIELA FURLAN)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 8035 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 3 bis, piano: T-S1,

Coerenze: APPARTAMENTO NORD sub 5; EST scala comune, passaggio comune; SUD ascensore sub 1 sub 2; OVEST sub 2 rampa accesso piano interrato CANTINA: Nord: sub 45 corridoio sub 1- EST Sub 149, sub 148 Scala A comune- SUD: Sub 48- OVEST Rampa



# PDF Eraser Free

accesso piano interrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 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 Legnano, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido

buono

centro commerciale

buono

farmacie

buono

palestra

buono

negozi al dettaglio

buono

scuola elementare

buono

supermercato

buono

verde attrezzato

nella media

asilo nido

buono

campo da calcio

buono

piscina

buono

scuola media inferiore

buono

parco giochi

buono

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km

ottimo

ferrovia distante 700 mt

ottimo

autostrada distante 5 km

ottimo

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'appartamento** è situato all'interno di un complesso immobiliare residenziale composto da un unico corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra e di uno interrato la cui edificazione risale a circa 15 anni

Le finiture del complesso immobiliare sono di discreto livello. Il complesso è collocato ai margini del nucleo antico della frazione di Sacconago. La proprietà condominiale risulta completamente recintata con presenza di un'area a verde ad uso interno.



## PDF Eraser Free

Si accede all'alloggio tramite percorso pedonale dal cancelletto pedonale condominiale fronte strada e percorrendo un vialetto interno fino alle scale

Tramite scale o ascensore si può accedere al primo piano sottoterra alla cantina, mentre l'appartamento è situato al piano terreno.

Il condominio è dotato di impianto video citofonico

All'appartamento si accede attraverso una porta blindata entrando direttamente nel soggiorno che presenta una zona cottura, dal disimpegno notte si accede al bagno e alla camera matrimoniale.

Completano l'appartamento una loggia in affaccio sull'interno in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato.

Tutti gli ambienti sono dotati di aera illuminazione naturale diretta mediante finestre con telaio in legno dotati di vetrocamera e persiane in legno in buone condizione manutentive.

L'impianto di riscaldamento, con corpi radianti in alluminio, e di produzione di acqua calda sono autonomi con caldaietta a metano murale esterna.

Tutti gli impianti risultano in piena efficienza.

L'altezza interna dei locali è di cm 270.

Le finiture interne sono di fattura standard, con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle ceramiche di cantieristica di colore chiaro ben conservate. Le porte interne sono in legno tamburato con ferramenta in finitura ottonata

**La cantina**, situata al primo piano interrato, è di discrete dimensioni. Il pavimento è in battuto di cemento e la porta di accesso in lamiera zincata.

**Il box**, situato al piano interrato è di regolari dimensioni ed è dotato di serranda richiudibile

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle ceramiche

nella media

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: ferramenta placcata

nella media

*rivestimento interno*: posto in pareti e plafone realizzato in rasatura a gesso

nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: civile, la tensione è di 220

nella media

*fognatura*: urbana la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in condotte stradali

nella media

*gas*: urbano con alimentazione a caldaia autonoma esterna

nella media

*termico*: radiante con alimentazione in gas i diffusori sono in corpi scaldanti in alluminio

nella media

*citofonico*: condominiale conformità: non reperita

nella media

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in Ampia loggia, accessibile da tutti gli ambienti, in muratura e piastrellatura

al di sotto della media

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
-------------	-------------	--------	-------------





## PDF Eraser Free

Appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
loggia	23,00	x	50 %	=	11,50
cantina	3,26	x	35 %	=	1,14
<b>Totale:</b>	<b>62,26</b>				<b>48,64</b>

### ACCESSORI:

#### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 8035 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 85,11 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe verdi 3, piano: S1,

Coerenze: Nord Sub 83; e corsello, Est. Passaggio comune e ascensore, sud: Corsello, Sub 1 Griglia areazione. Ovest: Terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale quadrangolare con finiture standard condominiali e serranda.	20,50	x	35 %	=	7,18
Accesso da scivolo comune					
<b>Totale:</b>	<b>20,50</b>				<b>7,18</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,64	x	1.250,00	=	<b>60.800,00</b>
Valore superficie accessori:	7,18	x	1.250,00	=	<b>8.975,00</b>
					<b>69.775,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **69.775,00**



## PDF Eraser Free

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.775,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio e aree limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile situazione posizionale e conservativa

#### 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	appartamento	48,64	7,18	69.775,00	69.775,00
				<b>69.775,00 €</b>	<b>69.775,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.775,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**



## PDF Eraser Free

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.775,00</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>€. 69.775,00</b>



# PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
131/2024

## LOTTO 3

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

**A** **deposito commerciale** a DAIRAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22, della superficie commerciale di **212,00** mq per la quota di:

Ampio spazio di forma quadrangolare che si sviluppa parte al piano terra e parte nel primo seminterrato.

Il collegamento tra i piani è assicurato da ampia scala e montacarichi nel vano della stessa.

La conformazione dello spazio si presta all'uso di deposito e magazzino con possibilità di accesso per lo scarico ed il carico sul retro di Via Garibaldi.

I locali risultano completamente sgombri .

L'areazione e parte dell'illuminazione è assicurata da finestre laterali con apertura su bocche di lupo. I serramenti

Lo stato manutentivo risulta buono e privo di di degrado sia nell'aspetto strutturale che nelle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sotterraneo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 77 sub. 803 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 22, piano: T-S1, intestato a  
Coerenze: Nord: mapp. 456, parte mapp 75, Est: Piazza Cristoforo Colombo, a salto rientrante mapp.79, passaggio privato con accesso da Via Garibaldi Sud : Mapp 77 mapp 568 a rientrare Ovest: Mapp. 75, mapp 71. mapp 502

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2022.



# PDF Eraser Free

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.168,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.168,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.547,85
Data della valutazione:	07/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Deposito che si sviluppa in parte al piano terra e il resto al piano seminterrato

## 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**, stipulata il 07/02/2018 a firma di Not Ienaro Maria ai nn. 9369/6081 di repertorio, registrata il 08/02/2018 ai nn. 16710/2658, a favore di Banca di credito coopertavo di Busto Garolfo e Buguggiate-societa' cooperativa,

Importo ipoteca: 440.00,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: ani 10.

La formalità è riferita solamente a Grava su Dairago :Foglio 3 Part. 77 Sub 701 graffate Foglio 3 Part. 458 sub 701 Foglio 3 Part. 460 Sub 701

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/11/2023 ai nn. 1698 di repertorio, registrata il 14/03/2024 ai nn. 32653/5469, a favore di Banco Bpm s.p.a., contrc



## PDF Eraser Free

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 179.372,00.

La formalità è riferita solamente a Grava su Dairago Foglio 3 Part. 458 Sub 804\_805

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2024 a firma di Uff Giud TBA ai nn. 2534 di repertorio, trascritta il 18/04/2024 ai nn. 50324/36294, a favore di BANCO BPM SPA,

### 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: **€. 10.285,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 620,15**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi allegato con specifiche del rendiconto 2022/2023 e previsioni 24

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## PDF Eraser Free

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COCESSIONE EDILIZIA N. 14/97 + 2 VARIANTI NOV 97, GENN 98 e successive varianti, intestata a

per lavori di OPERE STRAORDINARIE  
INERENTI TRASFORMAZIONE DA LABORATORIO A MAGAZZINO E RIDISTRIBUZIONE,  
presentata il 07/09/2021.  
Non sono state rilevate irregolarità

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano esistente.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi piano delle regole

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN DAIRAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22

### DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a DAIRAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22, della superficie commerciale di **212,00** mq per la quota di:



## PDF Eraser Free

- 
- 

A ampio spazio di forma quadrangolare che si sviluppa parte al piano terra e parte nel primo seminterrato.

Il collegamento tra i piani è assicurato da ampia scala e montacarichi nel vano della stessa.

La conformazione dello spazio si presta all'uso di deposito e magazzino con possibilità di accesso per lo scarico ed il carico sul retro di Via Garibaldi.

I locali risultano completamente sgombri .

L'areazione e parte dell'illuminazione è assicurata da finestre laterali con apertura su bocche di lupo. I serramenti

Lo stato manutentivo risulta buono e privo di di degrado sia nell'aspetto strutturale che nelle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sotterraneo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 77 sub. 803 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 323,82 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 22, piano: T-S1,

Coerenze: Nord: mapp. 456, parte mapp 75, Est: Piazza Cristoforo Colombo, a salto rientrante mapp.79, passaggio privato con accesso da Via Garibaldi Sud : Mapp 77 mapp 568 a rientrare Ovest: Mapp. 75, mapp 71.

11

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2022.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

asilo nido

centro commerciale

farmacie

ospedale

parco giochi

scuola elementare

supermercato

piscina





# PDF Eraser Free

## COLLEGAMENTI

filobus distante 500 mt  
aeroporto distante 20 km malpensa  
ferrovia distante 7 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### Piano terra:

Locale con accesso da Via privata retrostante piazza Colombo.  
Ampio portone accessibile a mezzi per carico e scarico  
Dotazione di ampia scala e montacarichi di collegamento al piano interrato  
Riscaldamento assente

### Piano interrato

Ampio spazio libero posto al piano interrato.  
Altezza mt 2.5  
Collegamento al piano superiore tramite scala e montacarichi.  
Riscaldamento assente  
Servizi igienici assenti

### Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* serramenti ante battenti realizzati in alluminio



*pavimentazione interna:* realizzata in Cemento lisciato



*rivestimento interno:* posto in pareti realizzato in Muratura intonacata



*plafoni:* realizzati in cemento al rustico



### Degli Impianti:

*termico:* conformità: non reperita. Necessità di formazione di impianto autonomo tramite distacco dalla caldaia del sub al piano terra adibito ad asilo



### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in misto muratura ca



## 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*



## PDF Eraser Free

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona ingresso piano terra carico scarico	40,00	x	100 %	=	40,00
Area piano interrato	172,00	x	100 %	=	172,00
<b>Totale:</b>	<b>212,00</b>				<b>212,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,00 x 364,00 = **77.168,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.168,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.168,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di milano 2, ufficio tecnico di Dairago, agenzie: Dairago e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile



## PDF Eraser Free

situazione posizionale e conservativa considerato all'attualità, ed inoltre: Bollettini OMI

### 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	deposito commerciale	212,00	0,00	77.168,00	77.168,00
				<b>77.168,00 €</b>	<b>77.168,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.168,00**

### 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: **€. 77.168,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 620,15**



## PDF Eraser Free

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.547,85**

data 07/11/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Frasso

