



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

40/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. NICOLÒ GRIMAUDDO

CURATORE:

DOTT. DAVIDE MORONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MARIO AIROLDI

CF:RLDMRA58M17B300I

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MILAZZO 22

telefono: 00390331635667

fax: 00390331621489

email: studioairoldi@libero.it

PEC: mario.airoldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a LONATE POZZOLO VIA GARIBALDI 2, quartiere CENTRO CITTA', della superficie commerciale di **11.334,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso industriale in parte ricade in zona del centro storico con gli edifici, identificati nella tavola dei beni storici , Villa e Filanda di Capovico mentre la restante porzione ricade in zona industriale D1. Il contesto immobiliare è nei pressi dell'aeroporto della Malpensa e della Starda Statale 336 che la collega alle reti autostradali del nord quali A/8, A/4 Pedemontana. Il compendio immobiliare oggetto della procedura fallimentare n° 40/2020 è ubicato al confine con il centro storico di Lonate Pozzolo ed ha gli affacci ed è delimitato da tre vie pubbliche a sud, la via Giuseppe Garibaldi, dove sono posti gli accessi carrai pedonali, a est, dalla via Reposi e, a nord dalla via Maciantelli. Il complesso è composto da più fabbricati con destinazioni d'uso differenti. Varcato il portone principale posto in via Garibaldi si accede ad un ampio androne che immette in un cortile ove, sul lato destro si sviluppa un ampio deposito e in adiacenza la centrale termica che alimenta tutto il complesso. Sul lato sinistro è posto un fabbricato a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. In questo fabbricato sono posti parte degli uffici, la portineria e gli spogliatoi. Proseguendo ma in corpo isolato troviamo un edificio destinato al piano terra a magazzino mentre al piano primo, il cui accesso avviene da più punti, sono posti ulteriori uffici dirigenziali con al piano secondo ampio open space e terrazzi . Questo edificio è collegato con il resto della fabbrica da ampie tettoie. Successivamente dopo i fabbricati sopra descritti troviamo due ampi capannoni ove avveniva la produzione con confinano con la via Maciantelli. A Completare la proprietà troviamo un ulteriore magazzino adiacente alla produzione, e un edificio ad uso laboratorio con annesso uffici, Quest' ultimo edificio ha la copertura in eternit.

Dalla via Garibaldi si accede tramite il portone al corpo uffici sopra descritto, L'edificio ha una tipologia a corte chiusa sui quattro lati dove si affacciano gli uffici amministrativi e sale riunioni La proprietà si completa con ampio piano interrato, ove sono posti gli archivi realizzato in corrispondenza dal laboratorio, e dei magazzini centrali. Il complesso industriale si è sviluppato in vari anni e quindi con tipologie costruttive molto diverse fra loro. Il corpo uffici su via Garibaldi e la porzione di deposito che si affacci su via Reposi sono le più antiche (inizi anni 40) e quindi hanno strutture portanti in mattoni pieni, solai in latero cemento o in legno e tetto a falde con struttura in legno e manto in tegole. I pavimenti per le aree industriali e depositi sono in cemento mentre negli uffici sono pavimentati con varie tipologie che vanno dal parquet, alla monocottura e moquettes . I serramenti sono in legno per gli uffici mentre per i depositi e la produzione sono in metallo.

Lo stato di manutenzione è sufficiente anche se alcune porzioni di fabbricato sono state oggetto di messa in sicurezza in quanto presentavano infiltrazioni e cedimenti strutturali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 3669 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 84.890,02 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI 26, piano: T - S1 - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord via Maciantelli, a est via Reposi, a sud via G. Garibaldi da cui si accede a ovest, e i mappali 5572, 7714, 5568, 10247, 6745, 7863, 7844, 7843, 9083, 6102, 6744, 13345 a chiudere via Maciantelli. Salvo errori e come di fatto.
- foglio 14 particella 420 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 27,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI 2, piano: T-1,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

in corso di ricerca per l'esatta identificazione all'interno del complesso industriale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.334,28 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:	€. 1.630.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.630.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.630.000,00
Data della valutazione:	11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante i vari sopralluoghi la proprietà risulta libera da persone. Inoltre essendo totalmente recintata e soggetta a controllo da parte della vigilanza privata non si rilevano fenomeni di accessi abusivi da parte di terzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si fa presente la società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A. nel corso della sua attività ha avuto più sedi legali sul territorio italiano. In modo particolare la società ha avuto sede in Oleggio, Borgo Sesia, Milano, e quella attuale a Lonate Pozzolo.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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:

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati oggetto di atti compravendita negli ultimi 20 anni salvo gli atti relativi al cambio della sede sociale della società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Manutenzione straordinaria **N. 8/1949**, per lavori di modifica cancello carraio, presentata il 02/03/1949

N. 59/1958, per lavori di allacciamento fognario

N. 219/1968, per lavori di recinzione, rilasciata il 31/08/1968

N. 91/88 e successive varianti, presentata il 07/11/1988 con il n. 10184 di protocollo, agibilità del 30/01/1991.

Variante 11/01/1990 tav. 1/2/3 prot. 11816

N. 44/86 e successive varianti, rilasciata il 26/06/1986 con il n. 4957 di protocollo, agibilità del 24/05/1990.

Variante 24/06/87 prot. 10711 tav. 9 - variante 16-02-1987 prot. 12473

N. 22/89, rilasciata il 14/03/1994, agibilità del 27/10/1989

Autorizzazione edilizia **N. anno 1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cabina enel

N. anno 1978, intestata a *** DATO OSCURATO ***

N. anno 1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Marcintelli

N. anno 1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Garibaldi

N. anno 1983, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Garibaldi

N. anno 1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ATTACCO FOGNA .
Vicolo Corticelli

N. anno 1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria.
Via Garibaldi

N. anno 1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di centrale termica

N. anno 1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione eternit

N. anno 1988, per lavori di manutenzione straordinaria via Repossi

N. anno 1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero terrazzo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Diniego

N. anno 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria

Manutenzione straordinaria **N. anno 1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Manciantelli 4

N. condono edilizio 241/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varie, rilasciata il 05/11/1997

N. condono edilizio 105 e 106 / 1995, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera GIUGNO 2013, l'immobile ricade in zona D/2 ZONA ARTIGIANALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI ALLEGATO

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera GIUGNO 2013, l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE. Villa Capovico - ora destinata a uffici Filanda di Villa Capovico ora laboratorio / magazzino

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA 2 PAESISTICA . SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA PER LA PORZIONE INDUSTRIALE

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA 4 SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA. RIFERITA ALLA VILLA E ALLA FILANDA CAPOVITO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

è in corso la verifica dettagliata della conformità urbanistica in quanto il complesso industriale è stato oggetto di varie pratiche edilizie dal 1949 al 1995

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONATE POZZOLO VIA GARIBALDI 2, QUARTIERE CENTRO CITTA'

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a LONATE POZZOLO VIA GARIBALDI 2, quartiere CENTRO CITTA', della superficie commerciale di **11.334,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso industriale in parte ricade in zona del centro storico con gli edifici, identificati nella tavola dei beni storici , Villa e Filanda di Capovico mentre la restante porzione ricade in zona industriale D1. Il contesto immobiliare è nei pressi dell'aeroporto della Malpensa e della Starda Statale 336 che la collega alle reti autostradali del nord quali A/8, A/4 Pedemontana. Il compendio immobiliare oggetto della procedura fallimentare n° 40/2020 è ubicato al confine con il centro storico di Lonate Pozzolo ed ha gli affacci ed è delimitato da tre vie pubbliche a sud, la via Giuseppe Garibaldi, dove sono posti gli accessi carrai pedonali, a est, dalla via Repossi e, a nord dalla via Maciantelli. Il complesso è composto da più fabbricati con destinazioni d'uso differenti. Varcato il portone principale posto in via Garibaldi si accede ad un apio androne che immette in un cortile ove, sul lato destro si sviluppa un ampio deposito e in adiacenza la centrale termica che alimenta tutto il complesso. Sul lato sinistro è posto un fabbricato a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. In questo fabbricato sono posti parte degli uffici, la portineria e gli spogliatoi. Proseguendo ma in corpo isolato troviamo un edificio destinato al piano terra a magazzino mentre al piano primo, il cui accesso avviene da più punti, sono posti ulteriori uffici dirigenziali con al piano secondo ampio open space e terrazzi . Questo edificio è collegato con il resto della fabbrica da ampie tettoie. Successivamente dopo i fabbricati sopra descritti troviamo due ampi capannoni ove avveniva la produzione con confinano con la via Maciantelli. A Completare la proprietà troviamo un ulteriore magazzino adiacente alla produzione, e un edificio ad uso laboratorio con annesso uffici, Quest' ultimo edificio ha la copertura in eternit.

Dalla via Garibaldi si accede tramite il portone al corpo uffici sopra descritto, L'edificio ha una tipologia a corte chiusa sui quattro lati dove si affacciano gli uffici amministrativi e sale riunioni La proprietà si completa con ampio piano interrato, ove sono posti gli archivi realizzato in corrispondenza dal laboratorio, e dei magazzini centrali. Il complesso industriale si è sviluppato in vari anni e quindi con tipologie costruttive molto diverse fra loro. Il corpo uffici su via Garibaldi e la porzione di deposito che si affacci su via Repossi sono le più antiche (inizi anni 40) e quindi hanno strutture portanti in mattoni pieni, solai in latero cemento o in legno e tetto a falde con struttura in legno e manto in tegole. I pavimenti per le aree industriali e depositi sono in cemento mentre negli uffici sono pavimentati con varie tipologie che vanno dal parquet, alla monocottura e moquettes . I serramenti sono in legno per gli uffici mentre per i depositi e la produzione sono in metallo.

Lo stato di manutenzione è sufficiente anche se alcune porzioni di fabbricato sono state oggetto di messa in sicurezza in quanto presentavano infiltrazioni e cedimenti strutturali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 3669 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 84.890,02 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI 26, piano: T - S1 - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord via Maciantelli, a est via Repossi, a sud via G. Garibaldi da cui si accede a ovest, e i mappali 5572, 7714, 5568, 10247, 6745, 7863, 7844, 7843, 9083, 6102, 6744, 13345 a chiudere via Maciantelli. Salvo errori e come di fatto.
- foglio 14 particella 420 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 27,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
in corso di ricerca per l'esatta identificazione all'interno del complesso industriale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 9

autostrada distante km 4

buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

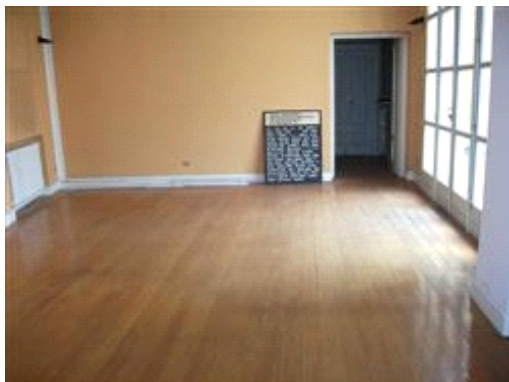
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

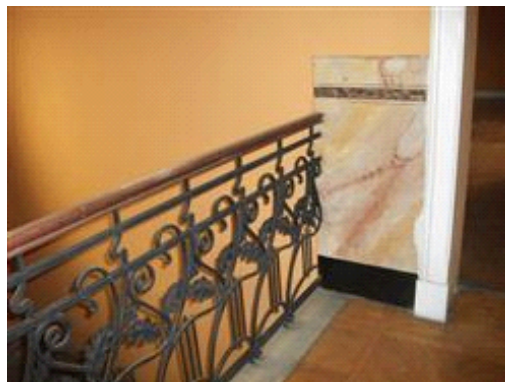
<i>cancello:</i> realizzato in ferro con apertura a battente automatizzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio / ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in eternit con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in manto di asfalto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica / cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pittura al quarzo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> a radars e contatti perimetrali ; il combinatore telefonico è si conformità: assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antincendio:</i> manichette e idranti ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è si conformità: assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i>	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in alla rete comunale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i>	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ufficio



scala accesso uffici



centrale termica



produzione



uffici piano primo corpo centrale



piano showroom non autorizzato

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
area industriale - capannone	6.983,00	x	100 %	=	6.983,00
area industriale - capannone	348,00	x	100 %	=	348,00
area industriale - off. magazzino	474,50	x	100 %	=	474,50

area industriale - piano primo deposito	61,75	x	100 %	=	61,75
area industriale - lab. deposito	671,00	x	100 %	=	671,00
area industriale - ufficio PT - Mensa	186,88	x	100 %	=	186,88
area industriale - magazzino centrale	925,00	x	100 %	=	925,00
area industriale - uffici	925,00	x	100 %	=	925,00
area industriale - piano secondo terrazzo	536,25	x	100 %	=	536,25
area industriale - piano interrato	1.114,50	x	20 %	=	222,90
Totale:	12.225,88				11.334,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa presente che l'area è posta nei pressi della centro storico. Di fatto la porzione che si affaccia su via Garibaldi ricade all'interno del perimetro del centro storico

La porzione degli edifici che si affacciano sulla via Garibaldi angolo via Reposi identificati nella scheda catastale devono essere mantenuti e non possono essere demoliti . Per le restanti porzioni si ritiene, vista il tessuto urbano in cui è inserito che è prevalente residenziale e della mancanza di strade di accesso per il passaggio di automezzi.

Pertanto il valore espresso tiene conto della porzione ricadente nel perimetro del centro storico per una superficie di circa mq. 700,00 mentre si prevede la demolizione delle restanti porzioni per dare vita ad un nuovo intervento edilizio più compatibile con le destinazioni urbanistiche limitrofe.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.630.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.630.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.630.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata redatta a corpo e non in riferimento alle superfici commerciali realizzate perchè salvo la porzione ricadente nel centro storico e riferita all'immobile della villa e filanda Capovito le restanti porzioni saranno oggetto di demolizione perchè lo stato di manutenzione è precario e non più di interesse commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo,

osservatori del mercato immobiliare sito immobiliare.it

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	opificio	11.334,28	0,00	1.630.000,00	1.630.000,00
				1.630.000,00 €	1.630.000,00 €

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: **€. 1.630.000,00**

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: **€. 1.630.000,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.630.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LONATE POZZOLO VIA MACIANTELLI 2, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa tipo lombarda in linea che si sviluppa su due piani fuori terra con annessa area a verde di pertinenza. L'edificio è composto al piano terra:

L'ingresso è sul vano scala interno e alla sinistra troviamo il soggiorno con cucina a vista. Attraversato il soggiorno si accede ad un disimpegno che porta ad una camera da letto e un bagno. Adiacente al vano scala e collegato direttamente vi è un porticato soppalcato con annessa e comunicante veranda in vetro chiusa con serramenti. La veranda come si è accertato dalla documentazione comunale è abusiva e non sanabile salvo che la costruzione non sia stata realizzata ante l'anno 2006. Inoltre, nel sottoscala si trova un altro servizio igienico che essendo non conforme alle norme igieniche sanitarie necessita della rimozione di tutti gli elementi. Percorrendo la scala interna si accede al piano primo il quale è composto da un lungo corridoio che disimpegna tre camere con annessi bagno privati. Di pertinenza area a verde.

Originariamente era usato come foresteria occupata periodicamente da rappresentanti o clienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, ha un'altezza interna di > 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6744 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: via M. MACIANTELLI n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord via Maciantelli, a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6102 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.000,00
Data della valutazione:	11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante i vari sopralluoghi la proprietà risulta libera da persone. Inoltre essendo totalmente recintata e soggetta a controllo da parte della vigilanza privata non si rilevano fenomeni di accessi abusivi da parte di terzi

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati oggetto di atti compravendita negli ultimi 20 anni salvo gli atti relativi al cambio della sede sociale della società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' in corso la comparazione puntuale dello stato di fatto con i progetti autorizzati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Manutenzione straordinaria **N. 8/1949**, per lavori di modifica cancello carraio, presentata il 02/03/1949

N. 59/1958, per lavori di allacciamento fognario

N. 219/1968, per lavori di recinzione, rilasciata il 31/08/1968

N. 91/88 e successive varianti, presentata il 07/11/1988 con il n. 10184 di protocollo, agibilità del 30/01/1991.

Variante 11/01/1990 tav. 1/2/3 prot. 11816

N. 44/86 e successive varianti, rilasciata il 26/06/1986 con il n. 4957 di protocollo, agibilità del 24/05/1990.

Variante 24/06/87 prot. 10711 tav. 9 - variante 16-02-1987 prot. 12473

N. 22/89, rilasciata il 14/03/1994, agibilità del 27/10/1989

Autorizzazione edilizia **N. anno 1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cabina enel

N. anno 1978, intestata a *** DATO OSCURATO ***

N. anno 1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Marcintelli

N. anno 1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Garibaldi

N. anno 1983, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Garibaldi

N. anno 1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ATTACCO FOGNA .
Vicolo Corticelli

N. anno 1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria.
Via Garibaldi

N. anno 1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di centrale termica

N. anno 1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di centrale termica

N. anno 1988, per lavori di manutenzione straordinaria via Repossi

N. anno 1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero terrazzo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Diniego

N. anno 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria

N. anno 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria

N. anno 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria

Manutenzione straordinaria **N. anno 1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Manciantelli 4

N. condono edilizio 241/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varie, rilasciata il 05/11/1997

N. condono edilizio 105 e 106 / 1995, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

è in corso la verifica dettagliata della conformità urbanistica in quanto il complesso industriale è stato oggetto di varie pratiche edilizie dal 1949 al 1995

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: soppalco non sanabile
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e pratica edilizia: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MACIANTELLI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO VIA MACIANTELLI 2, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa tipo lombarda in linea che si sviluppa su due piani fuori terra con annessa area a verde di pertinenza. L'edificio è composto al piano terra:

L'ingresso è sul vano scala interno e alla sinistra troviamo il soggiorno con cucina a vista. Attraversato il soggiorno si accede ad un disimpegno che porta ad una camera da letto e un bagno. Adiacente al vano scala e collegato direttamente vi è un porticato soppalcato con annessa e comunicante veranda in vetro chiusa con serramenti. La veranda come si è accertato dalla documentazione comunale è abusiva e non sanabile salvo che la costruzione non sia stata realizzata ante l'anno 2006. Inoltre, nel sottoscala si trova un altro servizio igienico che essendo non conforme alle norme igieniche sanitarie necessita della rimozione di tutti gli elementi. Percorrendo la scala interna si accede al piano primo il quale è composto da un lungo corridoio che disimpegna tre camere con annessi bagno privati. Di pertinenza area a verde.

Originariamente era usato come foresteria occupata periodicamente da rappresentanti o clienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, ha un'altezza interna di > 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6744 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: via M. MACIANTELLI n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord via Maciantelli, a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6102 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 9	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 15 A/4	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 4 per collegamento A/8-A/26 e A/4	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



cucina



camera



bagno al servizio della camera



vista su via Maciantelli

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
appartamento	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	260,00				260,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **286.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 286.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 286.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, osservatori del mercato immobiliare sito immobiliare.it

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	260,00	0,00	286.000,00	286.000,00
				286.000,00 €	286.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.000,00**

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: **€. 276.000,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a LONATE POZZOLO VIA MANCIATELLI 6, della superficie commerciale di **660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno nudo identificato in mappa con la particella 6102 il quale, non essendo accorpato a nessun fabbricato ha una potenzialità edificatoria totale. Adiacente al terreno vi è un laboratorio artigianale attualmente identificato nel mappale 9083. Trattasi di un piccolo capannone di circa mq. 200. La struttura del capannone è in muratura in mattoni pieni, serramenti in ferro e copertura piana. Con l'utilizzo della volumetria del mapp. 6102 tale immobile può essere trasformato in abitazione / loft. Attualmente in uso come deposito di campionario e matrici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9083 - 10035 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/3, classe 4, consistenza 201 mq, rendita 124,57 Euro, indirizzo catastale: via Maciantelli 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo che ricomprendono i mappali di entrambi i lotti, partendo da nord in senso orario sono : a nord via mapp. 6744 a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6746 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

Essendo il corpo di fabbrica indipendente e con ingresso autonomo dalla via privata Maciantelli si rende necessaria predisporre nuova scheda catastale ai fini della esatta rappresentazione della consistenza dell'immobile. Inoltre questa porzione è indicata nella scheda catastale che rappresenta l'intero compendio industriale.

- foglio 1 particella 6102 (catasto terreni), qualita/classe SEM. ARB. / 2, superficie 460, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 3,09 €, indirizzo catastale: Via Maciantelli, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo che ricomprendono i mappali di entrambi i lotti, partendo da nord in senso orario sono : a nord via mapp. 6744 a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6746 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

- foglio 1 particella 9083 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 680, indirizzo catastale: Via Manciatelli, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo che ricomprendono i mappali di entrambi i lotti, partendo da nord in senso orario sono : a nord via mapp. 6744 a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6746 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

660,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Data della valutazione:	11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di laboratorio / deposito originariamente occupato dalla campionatura dei prodotti realizzati dalla Michele Solbiati Sasil spa

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

si fa presente la società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A. nel corso della sua attività ha avuto più sedi legali sul territorio italiano. In modo particolare la società ha avuto sede in Oleggio, Borgo Sesia, Milano, e quella attuale a Lonate Pozzolo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Manutenzione straordinaria **N. 8/1949**, per lavori di modifica cancello carraio, presentata il 02/03/1949

N. 59/1958, per lavori di allacciamento fognario

N. 219/1968, per lavori di recinzione, rilasciata il 31/08/1968

N. 91/88 e successive varianti, presentata il 07/11/1988 con il n. 10184 di protocollo, agibilità del 30/01/1991.

Variante 11/01/1990 tav. 1/2/3 prot. 11816

N. 44/86 e successive varianti, rilasciata il 26/06/1986 con il n. 4957 di protocollo, agibilità del 24/05/1990.

Variante 24/06/87 prot. 10711 tav. 9 - variante 16-02-1987 prot. 12473

N. 22/89, rilasciata il 14/03/1994, agibilità del 27/10/1989

Autorizzazione edilizia **N. anno 1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cabina enel

N. anno 1978, intestata a *** DATO OSCURATO ***

N. anno 1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Marcintelli

N. anno 1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Garibaldi

N. anno 1983, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Garibaldi

N. anno 1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ATTACCO FOGNA .
Vicolo Corticelli

N. anno 1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria.
Via Garibaldi

N. anno 1987, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di centrale termica

N. anno 1988, per lavori di manutenzione straordinaria via Repossi

N. anno 1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero terrazzo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Diniego

N. anno 1990, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria

Manutenzione straordinaria **N. anno 1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Via Manciantelli 4

N. condono edilizio 241/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varie, rilasciata il 05/11/1997

N. condono edilizio 105 e 106 / 1995, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera giugno 2013, l'immobile ricade in zona D/2

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera GIUGNO 2013, l'immobile ricade in zona D/2 ZONA ARTIGIANALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI ALLEGATO

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA 2 PAESISTICA . SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA PER LA PORZIONE INDUSTRIALE

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera GIUGNO 2013, l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE. Villa Capovico - ora destinata a uffici Filanda di Villa Capovico ora laboratorio / magazzino

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA 4 SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA. RIFERITA ALLA VILLA E ALLA FILANDA CAPOVITO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

è in corso la verifica dettagliata della conformità urbanistica in quanto il complesso industriale è stato oggetto di varie pratiche edilizie dal 1949 al 1995

Occorre presentare nuova scheda catastale a migliore identificazione del bene ed a stralcio dal compendio principale

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: occorre presentare nuova scheda catastale a stralcio del compendio principale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MANCIATELLI 6

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a LONATE POZZOLO VIA MANCIATELLI 6, della superficie commerciale di **660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno nudo identificato in mappa con la particella 6102 il quale, non essendo accorpato a nessun fabbricato ha una potenzialità edificatoria totale. Adiacente al terreno vi è un laboratorio artigianale attualmente identificato nel mappale 9083. Trattasi di un piccolo capannone di circa mq. 200. La struttura del capannone è in muratura in mattoni pieni, serramenti in ferro e copertura piana. Con

L'utilizzo della volumetria del mapp. 6102 tale immobile può essere trasformato in abitazione / loft. Attualmente in uso come deposito di campionari e matrici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9083 - 10035 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/3, classe 4, consistenza 201 mq, rendita 124,57 Euro, indirizzo catastale: via Maciantelli 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo che ricomprendono i mappali di entrambi i lotti, partendo da nord in senso orario sono : a nord via mapp. 6744 a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6746 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

Essendo il corpo di fabbrica indipendente e con ingresso autonomo dalla via privata Maciantelli si rende necessaria predisporre nuova scheda catastale ai fini della esatta rappresentazione della consistenza dell'immobile. Inoltre questa porzione è indicata nella scheda catastale che rappresenta l'intero compendio industriale.

- foglio 1 particella 6102 (catasto terreni), qualita/classe SEM. ARB. / 2, superficie 460, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 3,09 €, indirizzo catastale: Via Maciantelli, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo che ricomprendono i mappali di entrambi i lotti, partendo da nord in senso orario sono : a nord via mapp. 6744 a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6746 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

- foglio 1 particella 9083 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 680, indirizzo catastale: Via Manciatelli, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo che ricomprendono i mappali di entrambi i lotti, partendo da nord in senso orario sono : a nord via mapp. 6744 a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud mappale 6746 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e i mappali 6101, 6855, 6105. Salvo errori e come di fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 9	buono	
superstrada distante km 4 per collegamento A/8-A/26 e A/4	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno edificabile mapp. 6102 €. / mq. 150,00	460,00	x	100 %	=	460,00
laboratorio	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	660,00				660,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **149.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 artigianale	660,00	0,00	149.000,00	149.000,00
				149.000,00 €	149.000,00 €

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: **€. 149.000,00**

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: **€. 149.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**

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):

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: €. **149.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a LONATE POZZOLO VIA MANCIATELLI 8, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al termine della via Privata Maciantelli sul lato sinistro al civico 6 è posta la porzione di casa di corte oggetto di perizia. Trattasi una porzione di casa di corte lombarda che si sviluppa su due piani con un locale al piano terra e tramite scala in proprietà si accede al piano primo ove è posto il secondo locale. In corpo separato locale al piano terra destinato ad autorimessa con all'interno piccolo servizio igienico.

Lo stato di manutenzione è pessimo e vi sono porzioni di fabbricato puntellate e messe in parte in sicurezza per prevenire eventuali crolli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di > 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6746 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via Maciantelli, 6, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: I confini a corpo partendo da nord in senso orario sono : a nord mapp. 9083 della medesima proprietà, a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud cortile comune mappale 7844 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e il mappale 6101. Salvo errori e come di fatto.
- foglio 14 particella 7861, 10058, 10059 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: via Maciantelli, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: I confini a corpo partendo da nord in senso orario sono : a nord mapp. 9083 della medesima proprietà, a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud cortile comune mappale 7844 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e il mappale 6101. Salvo errori e come di fatto.
- foglio 1 particella 6746 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 70
- foglio 1 particella 7861 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 55

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

A.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **22,50** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 35.800,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.800,00

Data della valutazione: 11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile fatiscente e pericolante. Disabitato da anni l'immobile risulta, al momento del sopralluogo parzialmente puntellato e messo in stato di sicurezza.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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:

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati oggetto di atti compravendita negli ultimi 20 anni salvo gli atti relativi al cambio della sede sociale della società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non risultano pratiche edilizie che hanno avuto per oggetto il presente immobile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile rilasciare la conformità urbanistica e catastale in quanto dagli archivi comunali non sono presenti titoli autorizzativi rilasciati dal comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MANCIATELLI 8

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a LONATE POZZOLO VIA MANCIATELLI 8, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al termine della via Privata Maciantelli sul lato sinistro al civico 6 è posta la porzione di casa di corte oggetto di perizia. Trattasi una porzione di casa di corte lombarda che si sviluppa su due piani con un locale al piano terra e tramite scala in proprietà si accede al piano primo ove è posto il secondo locale. In corpo separato locale al piano terra destinato ad autorimessa con all'interno piccolo servizio igienico.

Lo stato di manutenzione è pessimo e vi sono porzioni di fabbricato puntellate e messe in parte in sicurezza per prevenire eventuali crolli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di > 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6746 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via Maciantelli, 6, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo partendo da nord in senso orario sono : a nord mapp. 9083 della medesima proprietà, a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud cortile comune mappale 7844 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e il mappale 6101. Salvo errori e come di fatto.
- foglio 14 particella 7861, 10058, 10059 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: via Maciantelli, 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini a corpo partendo da nord in senso orario sono : a nord mapp. 9083 della medesima proprietà, a est mapp. 3669 della medesima proprietà, a sud cortile comune mappale

7844 a ovest, via Privata Maciantelli da dove si ha accesso e scarico e il mappale 6101. Salvo errori e come di fatto.

- foglio 1 particella 6746 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 70
- foglio 1 particella 7861 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 55

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 9

al di sopra della media



superstrada distante km 4 per collegamento A/8-A/26 e A/4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
ABITAZIONE	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **22,50** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, osservatori del mercato immobiliare sito immobiliare.it

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	cascina	67,00	22,50	35.800,00	35.800,00
				35.800,00 €	35.800,00 €

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: **€. 35.800,00**

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: **€. 35.800,00**

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: **€. 35.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a MASSALENGO Cascina Vigana snc, della superficie commerciale di **31.082,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno, di forma quadrilatera, è interposto a ovest dalla Strada Provinciale 23 e la zona industriale di Massalengo ed est dalla futura tangenziale prevista nel PGT in fase di approvazione . L'accesso al lotto è garantito dalla via Cascina Vigana. A nord confina direttamente alla roggia che permette di irrigare il terreno. Sul lotto, nei pressi dei confini di est e ovest, è occupato da un filare di bosco e di arbusti. Il terreno, al momento della stesura della presente relazione, risulta coltivato ma ad oggi non si conosce il coltivatore che ne utilizza.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig. / 1, superficie 31082, reddito agrario 313,02 €, reddito dominicale 319,45 €, indirizzo catastale: via Cascina Vigana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: I confini partendo da nord in senso orario sono : a nord Roggia, a est mapp. 63, a sud via Cascina Vigana a ovest, e il mapp. 84 e 243. Salvo errori e come di fatto.

Presenta una forma di ELLE, i seguenti sistemi irrigui: rogge nelle vicinanze, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erbe per produzioni fieno ,arboree: nessuna ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31.082,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Data della valutazione:	11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

terreno agricolo di ampie dimensioni. Al momento del sopralluogo il terreno risulta coltivato per la produzione di fieno e in parte è costeggiato da filare di piante. Nonostante le indagini in loco non si è risaliti al conduttore.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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:

si fa presente la società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A. nel corso della sua attività ha avuto più sedi legali sul territorio italiano. In modo particolare la società ha avuto sede in Oleggio, Borgo Sesia, Milano, e quella attuale a Lonate Pozzolo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Terreno non edificabile e libero da costruzioni o manufatti in genere

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono presenti edifici . Lotto libero

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MASSALENGO CASCINA VIGANA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MASSALENGO Cascina Vigana snc, della superficie commerciale di **31.082,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno, di forma quadrilatera, è interposto a ovest dalla Strada Provinciale 23 e la zona industriale di Massalengo ed est dalla futura tangenziale prevista nel PGT in fase di approvazione . L'accesso al lotto è garantito dalla via Cascina Vigana. A nord confina direttamente alla roggia che permette di irrigare il terreno. Sul lotto, nei pressi dei confini di est e ovest, è occupato da un filare di bosco e di arbusti. Il terreno, al momento della stesura della presente relazione, risulta coltivato ma ad oggi non si conosce il coltivatore che ne utilizza.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig. / 1, superficie 31082, reddito agrario 313,02 €, reddito dominicale 319,45 €, indirizzo catastale: via Cascina Vigana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini partendo da nord in senso orario sono : a nord Roggia, a est mapp. 63, a sud via Cascina Vigana a ovest, e il mapp. 84 e 243. Salvo errori e come di fatto.

Presenta una forma di ELLE, i seguenti sistemi irrigui: rogge nelle vicinanze, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erbe per produzioni fieno ,arboree: nessuna ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono LODI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno agricolo superficie catastale	31.082,00	x 100 %	= 31.082,00
Totale:	31.082,00		31.082,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **155.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LODI, osservatori del mercato immobiliare sito immobiliare.it

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	terreno agricolo	31.082,00	0,00	155.000,00	155.000,00
				155.000,00 €	155.000,00 €

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: **€. 155.000,00**

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: **€. 155.000,00**

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **IMPIANTO DI DEPURAZIONE** a MASSALENGO Cascina Vigana snc, della superficie commerciale di **6.286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il lotto di terreno risulta intercluso e non ha accesso diretto da via pubblica. Infatti, il perito per poter visionare il manufatto ha avuto accesso dal mapp. 83 ove è edificato il complesso industriale che originariamente utilizzava il depuratore.

Il depuratore è composto da n° 6 vasche di decantazione e depurazione oltre a manufatti quali scale e passerelle in acciaio zincato che permettono il controllo dei macchinari.

Tale impianto, allo stato odierno, non ha un valore commerciale perché nel capannone adiacente è in uno stato totale di abbandono e non vi è nessun interesse da parte dei confinanti o di alcuni enti pubblici di Massalengo. Infine, l'eventuale demolizione e bonifica comporta dei costi elevati che rendono il valore immobiliare privo d'interesse commerciale. Il perito attribuisce un valore simbolico di €. 0,10/ mq riferito al terreno su cui sorge.

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

- foglio 6 particella 243 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.776,00 Euro, indirizzo catastale: CASCINA VIGANA snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: I confini partendo da nord in senso orario sono : a nord Roggia, a est mapp. 243, a sud mapp 84 a ovest il mapp. 210 e 251. Salvo errori e come di fatto.
- foglio 6 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 6286, indirizzo catastale: CASCINA VIGANA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: I confini partendo da nord in senso orario sono : a nord Roggia, a est mapp. 243, a sud mapp 84 a ovest il mapp. 210 e 251. Salvo errori e come di fatto.

Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.286,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630,00
Data della valutazione:	11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di impianto di depurazione dismesso ed intercluso. Originariamente questo impianto era al servizio dell' capannone limitrofo, che faceva capo alla Michele Solbiati Sasil spa ma che poi fu venduto a terzi

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 42/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione imp. depurazione, presentata il 07/08/1993, rilasciata il 26/01/1993 con il n. 331 di protocollo.
Fine lavori 14/10/1997

Autorizzazione edilizia N. 51/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione imp. depurazione, presentata il 21/10/1992, rilasciata il 15/01/1993 con il n. 168 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 65/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione imp. depurazione, presentata il 23/12/1992, rilasciata il 09/03/1993.
Fine lavori 14/10/1997

Autorizzazione edilizia N. 66/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione imp. depurazione, presentata il 23/12/1992, rilasciata il 09/03/1993.
Fine lavori 14/10/1997

Autorizzazione edilizia N. 49/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione imp. depurazione, presentata il 24/03/1993, rilasciata il 09/11/1993 con il n. 997 di protocollo.
Fine lavori 14/10/1997

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RIQ - PP4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dello stato di abbandono totale e la presenza di arbusti e piante non è possibile eseguire un'indagine approfondita sulla conformità di quanto realizzato

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MASSALENGO CASCINA VIGANA SNC

IMPIANTO DI DEPURAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

IMPIANTO DI DEPURAZIONE a MASSALENGO Cascina Vigana snc, della superficie commerciale di **6.286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno risulta intercluso e non ha accesso diretto da via pubblica. Infatti, il perito per poter visionare il manufatto ha avuto accesso dal mapp. 83 ove è edificato il complesso industriale che originariamente utilizzava il depuratore.

Il depuratore è composto da n° 6 vasche di decantazione e depurazione oltre a manufatti quali scale e

passerelle in acciaio zincato che permettono il controllo dei macchinari.

Tale impianto, allo stato odierno, non ha un valore commerciale perché nel capannone adiacente è in uno stato totale di abbandono e non vi è nessun interesse da parte dei confinanti o di alcuni enti pubblici di Massalengo. Infine, l'eventuale demolizione e bonifica comporta dei costi elevati che rendono il valore immobiliare privo d'interesse commerciale. Il perito attribuisce un valore simbolico di €. 0,10/ mq riferito al terreno su cui sorge.

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

- foglio 6 particella 243 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.776,00 Euro, indirizzo catastale: CASCINA VIGANA snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini partendo da nord in senso orario sono : a nord Roggia, a est mapp. 243, a sud mapp 84 a ovest il mapp. 210 e 251. Salvo errori e come di fatto.

- foglio 6 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 6286, indirizzo catastale: CASCINA VIGANA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: I confini partendo da nord in senso orario sono : a nord Roggia, a est mapp. 243, a sud mapp 84 a ovest il mapp. 210 e 251. Salvo errori e come di fatto.

Immobile costruito nel 1993.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus

scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso



esposizione:

molto scarso



luminosità:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreno + depuratore	6.286,00	x	100 %	=	6.286,00
Totale:	6.286,00				6.286,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima ha tenuto conto della tipologia del manufatto. Infatti tale impianto in disuso da anni non sarà oggetto di recupero salvo che, nel capannone adiacente si insediassero un'attività che per tipologia e lavorazione sia simile alla Michele Solbiati Sasil spa e quindi ne possa recuperare.

In alternativa vi è solo la demolizione con annessa bonifica i cui costi sono ingenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 630,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 630,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	IMPIANTO DI DEPURAZIONE	6.286,00	0,00	630,00	630,00
				630,00 €	630,00 €

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: **€. 630,00**

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 **€. 630,00**

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 giudiziarla (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 giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 630,00
---	------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 40/2020

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno agricolo** a CARATE URIO, frazione URIO, della superficie commerciale di **5.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato sopra la località di Carate Urio in zona boschiva. Si rileva dalla perizia redatta nel 20/04/1972, che i due lotti di terreno si trovano in zona impervia e l'accesso è garantito dalla "mulattiera detta Ganes " per poi proseguire sul sentiero posti sui lotti limitrofi.

L'area non è accessibile con gli automezzi o trattori ma solo a piedi percorrendo la mulattiera che dal cimitero di Carate Urio si inerpica fino ai Lotti. La zona è boschiva . Per la difficoltà di accesso e la tipologia della destinazione non vi è nessun interesse economico da parte di terzi per l'acquisto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1440 (catasto terreni), qualita/classe INCOL. PROD/1, superficie 2960, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: ASSENTE, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini, IN UNICO CORPO partendo da nord in senso orario sono : mapp. 1457, 1458, 1461, 1478, 1464, 1438, 1436, 1435, 1442, 1441, e, sul foglio 5 limitrofo mapp. 1454. Salvo errori e come di fatto

- foglio 9 particella 1462 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD., superficie 2900, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini, IN UNICO CORPO partendo da nord in senso orario sono : mapp. 1457, 1458, 1461, 1478, 1464, 1438, 1436, 1435, 1442, 1441, e, sul foglio 5 limitrofo mapp. 1454. Salvo errori e come di fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.860,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 500,00
Data della valutazione:	11/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di terreno boschivo posto in zona impervia e raggiungibile solo tramite mulattiera e a piedi

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2013 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 890/2013 di repertorio, trascritta il 25/09/2013 a MILANO 2 ai nn. 86587 / 59791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

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:

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati oggetto di atti compravendita negli ultimi 20 anni salvo gli atti relativi al cambio della sede sociale della società MICHELE SOLBIATI SASIL S.P.A.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

terreno libero da costruzioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

terreno libero da costruzioni

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARATE URIO, FRAZIONE URIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CARATE URIO, frazione URIO, della superficie commerciale di **5.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato sopra la località di Carate Urio in zona boschiva. Si rileva dalla perizia redatta nel 20/04/1972, che i due lotti di terreno si trovano in zona impervia e l'accesso è garantito dalla "mulattiera detta Ganes " per poi proseguire sul sentiero posti sui lotti limitrofi.

L'area non è accessibile con gli automezzi o trattori ma solo a piedi percorrendo la mulattiera che dal cimitero di Carate Urio si inerpica fino ai Lotti. La zona è boschiva . Per la difficoltà di accesso e la tipologia della destinazione non vi è nessun interesse economico da parte di terzi per l'acquisto.

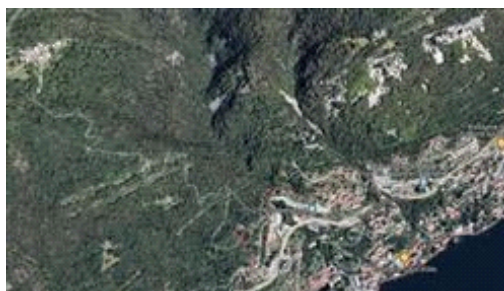
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1440 (catasto terreni), qualita/classe INCOL. PROD/1, superficie 2960, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: ASSENTE, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini, IN UNICO CORPO partendo da nord in senso orario sono : mapp. 1457, 1458, 1461, 1478, 1464, 1438, 1436, 1435, 1442, 1441, e, sul foglio 5 limitrofo mapp. 1454. Salvo errori e come di fatto

- foglio 9 particella 1462 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD., superficie 2900, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: I confini, IN UNICO CORPO partendo da nord in senso orario sono : mapp. 1457, 1458, 1461, 1478, 1464, 1438, 1436, 1435, 1442, 1441, e, sul foglio 5 limitrofo mapp. 1454. Salvo errori e come di fatto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono COMO), i parcheggi sono inesistenti.

pessimo
 

pessimo

pessimo

pessimo

pessimo

pessimo

pessimo
 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
TERRENO A CORPO MAPP. 1440 E MAPP. 1462	5.860,00	x	100 %	=	5.860,00
Totale:	5.860,00				5.860,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di una proprietà posto in zona di montagna raggiungibile solo a piedi e tramite sentieri e mulattiere. E' privo di qualsiasi interesse.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	500,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 500,00
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	terreno agricolo	5.860,00	0,00	500,00	500,00
				500,00 €	500,00 €

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: **€. 500,00**

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: **€. 500,00**

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: **€. 500,00**

data 11/05/2021

il tecnico incaricato
MARIO AIROLDI