



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

I.V.G. BUSTO ARSIZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PIERLUIGI QUADRELLI

CF:QDRPLG49P15D869W

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA FEDERICO CONFALONIERI 2

telefono: 00393496614384

email: pierluigiquadrelli@alice.it

PEC: pierluigi.quadrelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Novara 9, frazione BORSANO, della superficie commerciale di **413,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Contesto cortilizio di importanti dimensioni adatto al parcheggio privato dei residenti e accessibile da portone carraio posto in fregio a via Novara c.n. 9 . Il portone di accesso è movimentato automaticamente da motori elettroidraulici con comando radiocomandato per l'azionamento a distanza.

Nel complesso edificato riferibile al n.c. 9 sono presenti delle unità abitative residenziali poste al piano terra, primo e secondo, la tipologia distributiva è a ballatoio esterno così come uso edificatorio negli anni di riferimento (inizio secolo scorso)

L'Immobile oggetto di esecuzione è artigianale, parzialmente edificato, fatiscente e in parte collabente.

Costituito da alcuni manufatti in muratura, realizzati su due piani e la restante superficie coperta sostenuta con struttura metallica, tamponamenti in muratura e copertura in plexiglas.

Tutte le masserizie assolutamente abbandonate creano oltre che disordine e quindi difficoltà di valutazione della consistenza nei suoi dettagli, pavimenti, serramenti, partizioni interne di separazione, anche preoccupazione antinfortunistica essendo i portoni di accesso, tre in totale, aperti e quindi accessibili.

Gli impianti, funzionanti all'epoca dell'attività imprenditoriale, sono praticamente coperti da rottami di ogni specie e quindi non valutabili.

Tutto il descritto è confrontabile con le fotografie allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270 , 3,20 , 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 345 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: BUSTO ARSIZIO VIA NOVARA N.9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da Nord in senso orario CORTILE COMUNE , A Est altra unità immobiliare divisa da muro di proprietà, a Sud altra U.I. particella 345 sub. 2 medesimo proprietario, a Ovest altra U.I. particella 345 sub. 2 medesimo proprietario
ATTI DERIVANTI Pratica n.VA0153693 in atti dal 25/9/2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 47318. 1/2013
- foglio 5 particella 343 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/3, classe 7, consistenza 105 mq, rendita 215,41 Euro, indirizzo catastale: BUSTO ARSIZIO via Novara n. 9, piano: T, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 5 particella 345 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/3, classe 7, consistenza 107 mq, rendita 226,52 Euro, indirizzo catastale: BUSTO ARSIZIO VIA NOVARA N.9, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da Nord in senso orario CORTILE COMUNE , A Est altra unità immobiliare divisa da muro di proprietà, a Sud altra U.I. particella 354, a Ovest altra U.I. particella 343 sub. 1

medesimo proprietario
ATTI DERIVANTI Pratica n.VA0153693 in atti dal 25/9/2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO
CATASTALE n. 47318. 1/2013

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	413,19 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:	€ 57.846,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.846,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.846,60
Data della valutazione:	22/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ALLA PRIMA VISITA, programmata per il 25 Agosto u.s. **nessuno si è presentato all'appuntamento**, con il Dott. Teseo della G.I.V.G.V. si è deciso per un successivo sopralluogo.

ALLA SECONDA VISITA di sopralluogo, programmata per giovedì 08 settembre u.s., In presenza del Dott. Teseo della G.I.V.G.V. , della Dott.ssa Colombo Roberta in qualità di curatrice dell'eredità giacente, e del Sig. Zingaro Enrico abitante nella corte dell'immobile pignorato, si è effettuato l'accesso al bene in oggetto, eseguiti gli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico.

Da parte di tutti i convenuti si è ricevuta tutta la collaborazione necessaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che **PANIZZOLO LINO GUERRINO è DECEDUTO il 05/03/2020**, successione registrata a Varese 11/03/2022 al numero di repertorio 95802 / 88888 Trascritta il 16/03/2022 ai NN. 34744 / 23456 devoluta per testamento (Notaio Cacciafesta Claudia) pubblicato il 16/04/2020 , registrato il 20/04/2020, serie 1t, N. 0 08822 ufficio dpva ut aapp succ. rimb. iva Varese.

**EREDITA' GIACENTE IN PERSONA DELLA CURATRICE DOTT.SSA ROBERTA COLOMBO
CON STUDIO IN GALLARATE VIA VERDI N. 3**

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2006 a firma di Notaio DIAFERIA Fabio sede MILANO ai nn. 16318/5350 di repertorio, registrata il 11/12/2006 , iscritta il 11/12/2006 ai nn. 183.619R.G. -46.073 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 420.000.

Importo capitale: 210.000 .

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/02/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1918 di repertorio, iscritta il 30/01/2014 ai nn. 7048 / 1015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 31.461,00.

Importo capitale: 27.955,62.

La formalità è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1. .

EREDITA' GIACENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/04/2022 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1910 / 2022 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a AGENZIA DEL TERRITORIO MILANO 2 ai nn. 69147 / 46614, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1. .

EREDITA' GIACENTE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 09/01/2003), con atto stipulato il 09/01/2003 a firma di Notaio PAOLOANTONIO Michele Busto Arsizio ai nn. 139720 di repertorio, trascritto il 10/02/2003 ai nn. 22573 / 15323.

Il titolo è riferito solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ALLEGATI: CDU N. PROT. 0114017 RILASCIATO DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO IL 23 / 8 / 2022

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

Il titolo è riferito solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1. .

Nell'archivio dell'Ufficio tecnico comunale NON SONO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE relative all'immobile oggetto di procedura, il compendio immobiliare è stato costruito agli inizi del secolo scorso, il sig. Panizzolo Lino Guerrino proprietario fino alla morte sopraggiunta il 05/3/2020, non ha eseguito alcuna modifica all'interno dei fabbricati, di conseguenza NON HA MAI PRESENTATO ALCUNA PRATICA DI INTERVENTO EDILIZIO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 59 del 20.6.2013, - Variante parziale al P.G.T. approvata con deliberazione di C.C. n. 2 del 15.01.2019 del Parco del Ticino ricomprende il mappale 83 in ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - zone A: sottozona A3 Nucleo storico di Borsano. L'area ricade all'interno del perimetro a Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della 457/78. Il titolo è riferito solamente al Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella 345 sub. 1 categoria A/4 Classe 3 , consistenza 3 vani per un totale di mq catastali 67, E' DI FATTO una porzione semi edificata e collabente al piano superiore

TUTTI gli altri mappali, 345 sub 2 e 343 sub. 1 individuati catastalmente come C/3 per un totale di superficie catastale di mq 212 sono fatiscenti e irrecuperabili al fine di attribuire loro una rendita catastale allo scopo di utilizzo per detta categoria censuaria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificato è in pessime condizioni statico strutturali (normativa di riferimento: normativa di riferimento: NTC 2008 Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 Gennaio 2008)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: NON STIMABILI

Questa situazione è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parte dell'edificio accatastato e presente in planimetria è collabente o quasi demolito e comunque inutilizzabile come bene reddituale (normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: NON STIMABILI

Questa situazione è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER

ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 P.G.T. Piano di Governo Territoriale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1. .

ALLEGATO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA CON LE INDICAZIONI PUNTUALI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA . Allegati: CDU n. certificato 7454 rilasciato dal Comune di BUSTO ARSIZIO il 23/ 8 /2022.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA TOTALE IMPIANTI FUNZIONANTI (normativa di riferimento: L. 46/90)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: NON STIMABILI

Questa situazione è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA TOTALE DI IMPIANTI FUNZIONANTI (normativa di riferimento: L. 46/90 , NORMA CEI EN 64-08)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: **NON STIMABILE**

Questa situazione è riferita solamente a Edificio fatiscente in parte collabente, Comune di Busto Arsizio (VA) Sezione urbana BO, Via Novara n. 9, catastale urbano Foglio 5 Particella 345 Subalterno 1 Natura A/4 , Consistenza 3 vani Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/3 Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 2 Natura C/ Consistenza 102 mq , Piano T-1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, UGUALE INDIRIRIZZO, Foglio catastale Urbano 5 , Particella 345 sub. 1 Natura C/3 Consistenza 97 mq , Piano T-1.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA NOVARA 9, FRAZIONE BORSANO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Novara 9, frazione BORSANO, della superficie commerciale di **413,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Contesto cortilizio di importanti dimensioni adatto al parcheggio privato dei residenti e accessibile da portone carraio posto in fregio a via Novara c.n. 9 . Il portone di accesso è movimentato automaticamente da motori elettroidraulici con comando radiocomandato per l'azionamento a distanza.

Nel complesso edificato riferibile al n.c. 9 sono presenti delle unità abitative residenziali poste al piano terra, primo e secondo, la tipologia distributiva è a ballatoio esterno così come uso edificatorio negli anni di riferimento (inizio secolo scorso)

L'Immobile oggetto di esecuzione è artigianale, parzialmente edificato, fatiscente e in parte collabente.

Costituito da alcuni manufatti in muratura, realizzati su due piani e la restante superficie coperta sostenuta con struttura metallica, tamponamenti in muratura e copertura in plexiglas.

Tutte le masserizie assolutamente abbandonate creano oltre che disordine e quindi difficoltà di valutazione della consistenza nei suoi dettagli, pavimenti, serramenti, partizioni interne di separazione, anche preoccupazione antinfortunistica essendo i portoni di accesso, tre in totale, aperti e quindi accessibili.

Gli impianti, funzionanti all'epoca dell'attività imprenditoriale, sono praticamente coperti da rottami di ogni specie e quindi non valutabili.

Tutto il descritto è confrontabile con le fotografie allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270 , 3,20 , 4.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 345 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: BUSTO ARSIZIO VIA NOVARA N.9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da Nord in senso orario CORTILE COMUNE , A Est altra unità immobiliare divisa da muro di proprietà, a Sud altra U.I. particella 345 sub. 2 medesimo proprietario, a Ovest altra U.I. particella 345 sub. 2 medesimo proprietario
ATTI DERIVANTI Pratica n.VA0153693 in atti dal 25/9/2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE n, 47318. 1/2013
- foglio 5 particella 343 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/3, classe 7,

consistenza 105 mq, rendita 215,41 Euro, indirizzo catastale: BUSTO ARSIZIO via Novara n. 9, piano: T, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- foglio 5 particella 345 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/3, classe 7, consistenza 107 mq, rendita 226,52 Euro, indirizzo catastale: BUSTO ARSIZIO VIA NOVARA N.9, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da Nord in senso orario CORTILE COMUNE , A Est altra unità immobiliare divisa da muro di proprietà, a Sud altra U.I. particella 354, a Ovest altra U.I. particella 343 sub. 1 medesimo proprietario
ATTI DERIVANTI Pratica n.VA0153693 in atti dal 25/9/2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 47318. 1/2013

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Tutti quelli previsti nel comparto provinciale Nella normalità standardizzata dei servizi di ripetizione segnali digitali,, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuno di particolare rilievo.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km	nella media	
autobus distante 200 m	nella media	
autostrada distante 7 Km	nella media	
ferrovia distante 3 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA

come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 non si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
capannone artigianale	413,19	x	100 %	=	413,19
Totale:	413,19				413,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/09/2022)

Domanda: Molto bassa

Offerta: Superiore alla richiesta

Tempo di rivendita o di assorbimento: Non quantificabile

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 350,00

Note: La presenza di queste ormai obsolete realtà produttive per la loro locazione, all'interno dei centri storici cittadini o periferici, è sempre più ridotta e tesa alla conversione, con il mantenimento del volume edificato, in funzione residenziale coordinata e cucita con la preesistente realtà edificata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come anticipato nelle note di osservazione del mercato immobiliare le particelle edificate oggetto di esecuzione sono fatiscenti, parzialmente crollate e per la maggior parte dei suoi **413,19 mq** assolutamente inutilizzabili se non dopo una bonifica ambientale, ed un costoso intervento di ristrutturazione e rifacimento anche delle parti strutturali verticali e della copertura nonché il rifacimento totale degli impianti.

Le diverse altezze interne dei vari ambienti porta ad un volume complessivo di **mc 1.239,57**

Data la sua precarietà strutturale e in una previsione antieconomica per il recupero ai fini produttivi, Il punto focale per una valutazione economica è stato individuato nell'**utilizzo del suolo dopo opportuno abbattimento e bonifica del sito.**

Si può ricorrere anche all'utilizzo del volume in altra zona, con adeguate caratteristiche urbanistiche, utilizzando il metodo della stima di volume in perequazione, in altra zona comunale previo accordi e convenzione comunale.

Sicuramente la via meno difficile e contorta è quella accennata nel secondo punto precedente, utilizzo dello stesso sedime per ricostruire possibilmente un edificio residenziale di almeno due piani.

Il valore di mercato sotto riportato è il prodotto di un'analisi dei costi di produzione e complementari partendo dai costi di costruzione indicati dal Comune per l'anno 2022, comprensivi di oneri diretti e indiretti (oneri finanziari di supporto al credito) aggiungendo una equa percentuale per il profitto d'impresa si arriva al valore del terreno disponibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 413,19 x 140,00 = **57.846,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.846,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.846,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale, o meglio, del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si utilizza il metodo estimativo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una analisi estimativa condotta mediante l'opportuno ricorso alla comparazione dell'edificato ad altri di ideale riferimento, aventi caratteristiche omologhe, in termini di "media", relativamente a ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, stato di conservazione e di possesso e potenzialità urbanistiche.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO (VA), ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO (VA), osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE C.C.I.A.A. VARESE,, , ed inoltre: SITI WEB SPECIALIZZATI IN COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

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	laboratorio artigianale	413,19	0,00	57.846,60	57.846,60
				57.846,60 €	57.846,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene di ipotizzare una vendita in quote separate essendo la destinazione quasi obbligata attraverso la demolizione preventiva totale per successiva edificazione su lotto di terreno edificabile

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: **€ 57.846,60**

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: **€ 57.846,60**

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:	€ 57.846,60

data 22/09/2022

il tecnico incaricato
PIERLUIGI QUADRELLI