



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

2WORLDS SRL

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

CIRO ANTONIO BENVENUTI

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331 504063

fax: 0331 504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2019

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

A capannone artigianale a CASTELLANZA via Mons. R. Colombo 34. della superficie commerciale di **1.308,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Edificio produttivo distribuito su 3 piani (2 FT + 1 interrato) destinato a magazzino, esposizione, uffici, deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di 3,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4462 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CZ, categoria D/1, consistenza 0, rendita 13.553,48 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 34, piano: T-1-S1, intestato a _____ on sede in CASTELLANZA, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2018 protocollo n. VA0085323 in atti dal 20/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24208.1/2018)
Coerenze: Da nord in senso orario. - PT: AUI, area verde B.C.N.C. mapp.349,1 su due lati, AUI; - P1: AUI, AUI, affaccio su AUI su due lati; - PS1: AUI, terrapieno su due lati, AUI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

B capannone artigianale a CASTELLANZA via Mons. R. Colombo 34, della superficie commerciale di **680,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio produttivo distribuito su 3 piani (2 FT + 1 interrato) destinato a laboratorio (PT), deposito (P1 e PS1), centrale termica (PS1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, S1, ha un'altezza interna di 7,80 (laboratorio PT), 3,10 (deposito P1), .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4462 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CZ, categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.724,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 34, piano: Terra, intestato a _____ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2016 protocollo n. VA0102734 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33655.1/2016)
Coerenze: Da nord in senso orario: Piano terra: AUI, affaccio su AUI, AUI, affaccio su AUI, AUI; Piano primo: AUI affaccio su AUI su 3 lati, AUI; Piano interrato: AUI su 4 lati.
L'accesso (PT e PS1) avviene grazie ad una servitù di passo a favore delle U.I. di cui al sub.502 e 503 a carico del sub.501 di proprietà F.lli Colombo Srl (esecutati nella presente procedura).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

C capannone artigianale a CASTELLANZA via Mons. R. Colombo 34, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio produttivo distribuito su 1 piano (terra) destinato a laboratorio, cabina verniciatura, locale essiccazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4462 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CZ, categoria D/1, consistenza 0, rendita 864,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 34, piano: Terra, intestato a _____



derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2016 protocollo n. VA0102734 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33655.1/2016)

Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su AUI su tre lati, AUI.

L'accesso (PT e PS1) avviene grazie ad una servitù di passo a favore delle U.I. di cui al sub.502 e 503 a carico del sub.501 di proprietà (esecutati nella presente procedura).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.112,60 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:	€. 1.287.032,85
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.287.032,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.287.032,85
Data della valutazione:	26/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (sub.501)
(sub.502 e sub.503) in qualità di proprietario.
aria dell'U.I. di cui al sub.501. Dell'atto di compravendita di tale U.I. (10.02.2016 rep.65734/30537 dott. M. Novara trascr 24.02.2016 reg.18681/11920) è stata richiesta revoca con domanda giudiziale 1000 Tribunale Bussto Arsizio del 27.07.2018 e trascritta 02.08.2018 reg.106230/69799 e con annotazione avvenuta trascrizione del 30.08.2018 reg.112804/18061.
La soc. proprietaria delle U.I. di cui al sub.502 e sub.503.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa notare che la domanda giudiziale (tras 69799 del 2018) non potrà essere cancellata dal Giudice dell'Esecuzioni.

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:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 10/02/2016 a firma di Dott. M. Novara ai nn. 65734/30537 di repertorio, trascritta il 24/02/2016 a Milano 2 ai nn. 18682/11921, a favore di



La formalità è riferita solamente a Sez. CZ, Fg.7, mapp.4462, sub.501, 502, 503.

Con il presente atto la società F.lli Colombo Srl ha dichiarato di costituire servitù di passo pedonale a favore degli immobili in Castellanza sez.CZ, Fg.7 mapp.4462, sub.502, sub.503 ed a carico dell'immobile in Castellanza sez. CZ, Fg.7 mapp.4462, sub.501.

Annotazione a trascrizione - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, stipulata il 02/08/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le ai nn. 69799 di repertorio. trascritta il 30/08/2018 a Milano 2 ai nn. 112804/18061, a favore di

derivante da Domanda giudiziale n.119020 del 24.02.2016.

La presente nota viene eseguita dopo la trascrizione della domanda giudiziale avvenuta in data 02.08.2018 nn.106230/69799 con la quale era stata richiesta la revoca e comunque dichiarare l'inefficacia dell'atto di compravendita trascritto a Milano 2 in data 24.02.2016 ai n.18681/11920.

Costituzione diritti reali a titolo gratuito, stipulata il 19/04/2019 a firma di Notaio M. Aquino ai nn. 1552/1216 di repertorio, trascritta il 06/05/2019 a Milano 2 ai nn. 56646/37046, a favore di

La formalità è riferita solamente a Sez. CZ, Fg.7, mapp.4462, sub.501 (fondo servente) - Sez. CZ, Fg.7, mapp.4462, sub.502 e sub.503 (fondo dominante)..

Ampliamento contenuto servitù di cui all'atto del notaio M. Novara rep.65734/30537 trascritto a Milano 2 il 24.02.2016 ai nn.18682/11921.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/02/2006 a firma di Notaio M. Ventura ai nn. 157471/23376 di repertorio, iscritta il 07/03/2006 a Milano 2 ai nn. 33966/7836, a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa, contro derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'000'000,00.

Importo capitale: 500'000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'oggetto è costituito da U.I. di cui al sub.1.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2008 a firma di Notaio M. Novara ai nn. 56152/22851 di repertorio, iscritta il 09/12/2008 ai nn. 192711/36597, a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa, contro derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 830'000,00.

Importo capitale: 415'000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'oggetto è costituito da U.I. di cui al sub.1.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/03/2010 a firma di Notaio M. Novara ai nn. 58412/24681 di repertorio, iscritta il 19/04/2010 a Milano 2 ai nn. 47275/10373, a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa, contro derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 500'000,00 €.

Importo capitale: 250'000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'oggetto è costituito da U.I. di cui al sub.1.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2011 a firma di Dott. M. Novara ai nn. 59981/25949 di repertorio, iscritta il 31/03/2011 a Milano 2 ai nn. 35658/7671, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate - Società Cooperativa, contro

Importo ipoteca: 200'000,00 €.

Importo capitale: 100'000,00 €.

Durata ipoteca: 9 anni.



L'oggetto è costituito da U.I. di cui al sub.1.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2019 a firma di Notaio M. Aquino ai nn. 1360/1053 di repertorio, iscritta il 22/01/2019 a Milano 2 ai nn. 7335/1089, a favore di Banca di Credito cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate - Società Cooperativa, contro
 derivante da scrittura privata autenticata di mutuo - concessione a garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: 172'352,19 €.
 Importo capitale: 158'810,28 €.
 La formalità è riferita solamente a Sez. CZ, Fg.7, mapp.4462, sub.501

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1193 di repertorio, trascritta il 05/04/2019 a Milano 2 ai nn. 43287/28499, a favore di 2Worlds srl, contro

La formalità è riferita solamente a Sub.501, sub.502 e sub.503.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 27/07/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1000 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Milano 2 ai nn. 106230/69799, a favore di Banca di Credito cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate - Società Cooperativa, contro
 derivante da domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.
 La formalità è riferita solamente a Sez. CZ, Fg.7, mapp.4462, Sub.501.
 Tale domanda giudiziale non potrà essere cancellata dal Giudice dell'Esecuzioni.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.872,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 712,56
Millesimi condominiali:	53,244
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: - Ulteriori avvertenze:	
Vedasi spese condominiali di cui agli allegati 03a, 03b.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 13.03.2007 è stato stipulato atto di cessioni di quota in società in nome collettivo e trasformazione in società in accomandita semplice con modifica ragione sociale ed adozione di nuovo testo di patti sociali a rogito dott. M. Novara rep.53156/20366

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/02/2016), con atto stipulato il 10/02/2016 a firma di Dott. M. Novara Notaio in Castellanza ai nn. 65734/30537 di repertorio, registrato il 24/02/2016 a Varese ai nn. 4568/15, trascritto il 24/02/2016 a Milano 2 ai nn. 18681/11920.

Il titolo è riferito solamente a sub.501..

Da pag. 18 atto sopraccitato: "Patti speciali: la società F.lli Colombo Srl dichiara di costituire srvitù di passo pedonale a carico di porzione dell'unità oggetto di acquisto con il presente atto (...) Sez. CZ,



Fg.7, mapp.4462 sub.501 in forza della relativa scheda planimetria annessa alla denuncia di variazione registrata (...) 04.09.2015 al n.VA0127028 di prot. e precisamente della porzione individuata nella legenda con i numeri 1 e 2 (e più previsamente ancora su entrambe dette porzioni per l'infra descritta unità di cui al sub.502 e sulla sola porzione al n.2 a livello di piano terreno per l'infra descritta unità di cui al sub.503) per l'accesso alle unità censite al CF Sez CA, Fg.7, mapp.4462 sub.502 (...) e sub.503 (...) in forza delle relative schede planimetriche annesse alla predetta denuncia di variazione registrata all'agenzia delle entrate in data 04.09.2015 al n.VA0127028 di prot. e confinanti in un sol corpo ed in linea di contorno a partire da nord in senso orario con unità al sub 3 con la suddetta unità al sub.501 di residua proprietà della società e come sopra rappresentata accetta." Si fa notare che in data 27.07.2018 rep.1000 è stata presentata Revoca dell'atto di cui sopra trascritto 02.08.2018 reg.106230/69799 e in data 30.08.2018 n.18061 è stata annotata avvenuta trascrizione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 14/02/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di Dott. M. Ventura ai nn. 157470 di repertorio, trascritto il 07/03/2006 ai nn. 33965/16944

er la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione di società e mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 13/03/2007), con atto stipulato il 13/03/2007 a firma di Dott. M. Novara Notaio in Castellanza ai nn. 53156 di repertorio, registrato il 23/03/2007 a Busto Arsizio ai nn. 722/1T.
Detto atto non risulta trascritto

per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 31/12/2009 fino al 24/02/2016), con atto stipulato il 31/12/2009 a firma di Dott. M. Novara notaio in Castellanza VA ai nn. 58077 di repertorio, trascritto il 21/01/2010 a Milano 2 ai nn. 5867/3047.
Il titolo è riferito solamente a Sezione urbana CZ, Fg.7, mapp.4461 sub.1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 51/93 e successive varianti, intestata a vori di Capannoni artigiana.i (Blocco 001), rilasciata il 15/10/1993 con il n. 51/93 di protocollo, agibilità del 08/01/1997 con il n. 51/93 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Blocco 1

CILA - Comunicazione inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria N. CS 20/2015, intestata a lavori di Frazionamento unità immobiliari senza opere solo per necessità di modificare l'intestazione, presentata il 27/04/2015 con il n. 99 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a U.I. indicata alla sez. CZ, Fg.7, mapp.4462, sub.1 (identificativi precedenti delle U.I. oggetto della presente procedura)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19 marzo 2010., l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Consolidato - Aree con funzioni non residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA PdR Scheda d'Ambito n.8 - Per destinazioni d'uso ammesse NTA PdR art.6 e Tabella A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CONFORMITÀ A BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Divisori interni al sub.3. Scala accesso a P1 al sub.2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimenti autorizzativi in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.1.000,00
- redazione pratica edilizia: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub.2 e sub.3.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CONFORMITÀ A BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Divisori interni al sub.3

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub.3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELLANZA VIA MONS. R. COLOMBO 34

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CASTELLANZA via Mons. R. Colombo 34, della superficie commerciale di **1.308,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio produttivo distribuito su 3 piani (2 FT + 1 interrato) destinato a magazzino, esposizione, uffici, deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di 3,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4462 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CZ, categoria D/1, consistenza 0, rendita 13.553,48 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 34 , piano: T-1-S1, intestato a _____ con sede in CASTELLANZA, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2018 protocollo n. VA0085323 in atti dal 20/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24208.1/2018)
Coerenze: Da nord in senso orario. - PT: AUI, area verde B.C.N.C. mapp.349,1 su due lati, AUI; - P1: AUI, AUI, affaccio su AUI su due lati; - PS1: AUI, terrapieno su due lati, AUI.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. 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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Milano, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino, Castello di Legnano.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21 km ☆☆☆☆☆
 ferrovia distante 1,5 km ☆☆☆☆☆
 autostrada distante 3,5 km ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio produttivo inserito in piano artigianale, costituito da n.2 piani fuori terra e 1 piano interrato con accesso tramite rampa carraia privata. Piano terra composto da uffici, locali tecnici (spogliatoi, bagni personale e clienti), locale espositivo, magazzino. Piano primo locale espositivo collegato con n.2 vani scala interni a PT. Piano interrato deposito con accesso dall'esterno. Tale U.I. risulta organicamente collegata alle U.I. di cui al sub.502 e sub.503 anch'esse oggetto della presente procedura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio e vetro ☆☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in Prefabbricate in calcestruzzo ☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in Ceramica - battuto di cemento ☆☆☆☆☆
plafoni: realizzati in Controsoffitto zona uffici ☆☆☆☆☆
scale: Centrale con rivestimento in Pietra naturale levigata ☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in Bagni realizzato in Ceramica ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: Esterno ☆☆☆☆☆
fognatura: con recapito in Collettore comunale ☆☆☆☆☆



<i>condizionamento:</i> . Ad esclusione locali magazzino, servizi e spogliatoi dipendenti	☆☆☆☆☆
<i>energia solare:</i> Pannelli fotovoltaici	☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> con alimentazione in Pompa di calore	☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>copertura:</i> Elementi prefabbricati costruita in Calcestruzzo	☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> Elementi prefabbricati	☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in Elementi prefabbricati in cls	☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[58,58 KWh/m²/anno]

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
Piano terra superficie espositiva e uffici	265,00	x	130 %	=	344,50
Piano terra magazzino e spogliatoi	286,00	x	100 %	=	286,00
Piano primo superficie espositiva	513,00	x	110 %	=	564,30
Piano interrato Deposito	131,00	x	50 %	=	65,50
Superficie scoperta	478,00	x	10 %	=	47,80
Totale:	1.673,00				1.308,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *03/09/2018*

Fonte di informazione: *Osservatorio Mercato Immobiliare*

Descrizione: *Laboratorio*

Superfici principali e secondarie: *1000*



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 617.500,00 pari a 617,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 03/09/2018

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Varese

Descrizione: Immobili industriali e artigianali

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 570.000,00 pari a 570,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2019

Fonte di informazione: Annunci on line

Descrizione: Capannoni industriali e artigianali

Superfici principali e secondarie: 2700

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.700.000,00 pari a 629,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 1.615.000,00 pari a 598,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.308,10	x	630,00	=	824.103,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza certificato regolare esecuzione impianti (condizionamento, fotovoltaico)	-41.205,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 782.897,85
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 782.897,85
---	---------------------



BENI IN CASTELLANZA VIA MONS. R. COLOMBO 34

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a CASTELLANZA via Mons. R. Colombo 34, della superficie commerciale di **680,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

C.)

Edificio produttivo distribuito su 3 piani (2 FT + 1 interrato) destinato a laboratorio (PT), deposito (P1 e PS1), centrale termica (PS1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, S1, ha un'altezza interna di 7,80 (laboratorio PT), 3,10 (deposito P1). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4462 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CZ, categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.724,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. n. 34, piano: Terra, intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2016 protocollo n. VA0102734 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33655.1/2016)
Coerenze: Da nord in senso orario: Piano terra: AUI, affaccio su AUI, AUI, affaccio su AUI, AUI; Piano primo: AUI affaccio du AUI su 3 lati, AUI; Piano interrato: AUI su 4 lati.
L'accesso (PT e PS1) avviene grazie ad una servitù di passo a favore delle U.I. di cui al sub.502 e 503 a carico del sub.501 di proprietà (esecutati nella presente procedura).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. 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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Milano, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino, Castello di Legnano.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21 km

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

autostrada distante 3,5 km

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Edificio produttivo inserito in piano artigianale, costituito da n.2 piani fuori terra e 1 piano interrato con accesso tramite rampa carraia privata (diritto di passo). Piano terra (accesso da area soggetta a diritto di passo) composto da laboratorio. Piano primo accessibile tramite scala a chiocciola da PT ad uso deposito. Piano interrato piccolo deposito e centrale termica con accesso dall'esterno. Tale U.I. risulta organicamente collegata alle U.I. di cui al sub.501 e sub.503 anch'esse oggetto della presente procedura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio e vetro ☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in Prefabbricate in calcestruzzo ☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: Esterno ☆☆☆☆☆

energia solare: Pannelli fotovoltaici ☆☆☆☆☆

termico: Ad aria i diffusori sono in A parete. La proprietà ha segnalato che non c'è caldaia per riscaldamento. ☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: Elementi prefabbricati costruita in Calcestruzzo ☆☆☆☆☆

solai: Elementi prefabbricati in cls ☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in Elementi prefabbricati in cls ☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[285,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12042000259018 registrata in data 07/11/2018

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	
Laboratorio a PT e deposito a P1	653,00	x	100 %	=	653,00
Deposito e centrale termica a PS1	55,00	x	50 %	=	27,50
Totale:	708,00				680,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 03/09/2018
 Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
 Descrizione: Laboratorio
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 650,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 617.500,00 pari a 617,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 03/09/2018
 Fonte di informazione: Camera di Commercio di Varese
 Descrizione: Immobili industriali e artigianali
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 600,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 570.000,00 pari a 570,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/09/2019
 Fonte di informazione: Annunci on line
 Descrizione: Capannoni industriali e artigianali
 Superfici principali e secondarie: 2700
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.700.000,00 pari a 629,63 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 1.615.000,00 pari a 598,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,50 x 630,00 = 428.715,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 428.715,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 428.715,00

BENI IN CASTELLANZA VIA MONS. R. COLOMBO 34
CAPANNONE ARTIGIANALE
 DI CUI AL PUNTO C

capannone artigianale a CASTELLANZA via Mons. R. Colombo 34, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio produttivo distribuito su 1 piano (terra) destinato a laboratorio, cabina verniciatura, locale essiccazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4462 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CZ, categoria D/1, consistenza 0, rendita 864,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MONS. COLOMBO ROBERTO n. 34, piano: Terra, intestato a derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2016 protocollo n. VA0102734 in atti dal 05/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33655.1/2016)
 Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su AUI su tre lati, AUI.
 L'accesso (PT e PS1) avviene grazie ad una servitù di passo a favore delle U.I. di cui al sub.502 e 503 a carico del sub.501 di proprietà (esecutati nella presente procedura).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. 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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Milano, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino, Castello di Legnano.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21 km ☆☆☆☆☆
 ferrovia distante 1,5 km ☆☆☆☆☆
 autostrada distante 3,5 km ☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio produttivo inserito in piano artigianale, costituito da n.1 piani fuori terra composto da laboratorio, cabina verniciatura, locale essicazione. L'accesso avviene e tramite servitù di passo su altra U.I. (sub.501) oggetto della presente procedura. Tale U.I. risulta organicamente collegata alle U.I. di cui al sub.501 e sub.502 anch'esse oggetto della presente procedura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio e vetro ☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio e vetro ☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in Prefabbricate in calcestruzzo ☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: Esterno ☆☆☆☆☆

energia solare: Pannelli fotovoltaici ☆☆☆☆☆

termico: Radiante - i diffusori sono in Termostrisce ad acqua. La proprietà ha segnalato che non c'è caldaia per riscaldamento. ☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: Elementi prefabbricati costruita in Calcestruzzo ☆☆☆☆☆

solai: Elementi prefabbricati in cls ☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in Elementi prefabbricati in cls ☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

[356,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1204200025118 registrata in data 07/11/2018

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
Laboratorio, cabina verniciatura, locale essicazione	155,00	x	80 %	=	124,00
Totale:	155,00				124,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 03/09/2018
 Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
 Descrizione: Laboratorio
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 650,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 617.500,00 pari a 617,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/09/2019
 Fonte di informazione: Annunci on line
 Descrizione: Capannoni industriali e artigianali
 Superfici principali e secondarie: 2700
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.700.000,00 pari a 629,63 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 1.615.000,00 pari a 598,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 03/09/2018
 Fonte di informazione: Camera di Commercio di Varese
 Descrizione: Immobili industriali e artigianali
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 600,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 570.000,00 pari a 570,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie raggugliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 630,00 = 78.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.308,10	0,00	782.897,85	782.897,85
B	capannone artigianale	680,50	0,00	428.715,00	428.715,00
C	capannone artigianale	124,00	0,00	78.120,00	78.120,00
				1.289.732,85 €	1.289.732,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.287.032,85

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: €. 1.287.032,85

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 **€. 0,00**



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: €. 1.287.032,85

data 26/09/2019

il tecnico incaricato
CIRO ANTONIO BENVENUTI

