

Espropriazioni immobiliari N. 22/2019  
promossa da: BRISCA SECURITISATION SRL

---



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**22/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BRISCA SECURITISATION SRL

DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT. MARCO GIOVANNI LUALDI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 31/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ENRICA CALLONI**

CF: CLLNRC66R49D869Q  
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33  
telefono: 00393472461186  
email: arch.enrica.calloni@awn.it  
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2019

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

**A** laboratorio artigianale a GALLARATE Corso Leonardo Da Vinci 48, quartiere Arnate, della superficie commerciale di **1.765,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Capannone industriale posto al piano terreno, con uffici al piano primo e con annesse due porzioni di area al piano terreno in proprietà esclusiva, di cui una formante corpo unico col capannone e l'altra in corpo staccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di capannone h max 709cm, h min 475 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 735 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 13.378,82 Euro, indirizzo catastale: Corso Leonardo Da Vinci 48, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/1987 Voltura in atti dal 17/09/1996 Repertorio n.: 22492 Rogante: GRAFFEO ALDO Sede: GALLARATE Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 1881 del 27/04/1987 COMPRAVENDITA (n. 9615.1/1987)  
Coerenze: Confini del capannone: a nord sub 32, accesso esclusivo e sub 25; ad est sub 5; a sud sub 36 e sub 35; ad ovest sub 15 e sub 32. confini dell'area formante corpo staccato: a nord sub 32; ad est sub 11; a sud sub 35 ed a ovest accesso comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.765,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 635.632,20</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 572.068,98</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 568.730,67</b>
Data della valutazione:	<b>31/07/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 39875/19103 di repertorio, iscritta il 15/01/2009 a Milano 2 ai nn. 3717/710. a favore di BANCA CARIGE S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia, contro \_\_\_\_\_, derivante da Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.100.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/02/2014 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 530 di repertorio, iscritta il 27/02/2014 a Milano 2 ai nn. 16213/2417, a favore di SACCO LILIANA ELENA, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 114.914,00.

La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto della presente esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fullimento:

pignoramento, stipulata il 11/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9015 di repertorio, trascritta il 04/02/2019 a Milano 2 ai nn. 12884/8683, a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L., contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento

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: € 1.445,52

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 1.643,24

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.338,31

Millesimi condominiali: 36,96

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in esame è inserita in un ambito produttivo con valore storico i cui caratteri architettonici e tipo-morfologico rappresentano una testimonianza da salvaguardare. Pertanto sono ammissibili soli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo, da sottoporre alla Commissione Paesaggio del Comune di Gallarate.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/04/1987 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 22492/2165 di repertorio, trascritto il 21/04/1987 a Milano 2 ai nn. 32710/24410.

Si precisa che nell'atto di compravendita è specificato che esiste una comproprietà di millesimi 36,96 degli enti comuni, nonché la comproprietà del locale portineria e dell'alloggio del custode in ragione di millesimi 47,56

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'unità immobiliare in esame è inserita in un ambito produttivo con valore storico i cui caratteri architettonici e tipo-morfologico rappresentano una testimonianza da salvaguardare. Pertanto sono ammissibili soli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo, da sottoporre alla Commissione Paesaggio del Comune di Gallarate.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRS (art.36) ambiti produttivi con valore storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli ambiti produttivi con valore storico sono riferiti a complessi i cui caratteri architettonico e tipomorfologico rappresentano una testimonianza da salvaguardare. a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Tipologia edilizia: edifici già destinati alla produzione di beni di tipo industriale. Distanza dalle strade (Ds): pari all'esistente. Distanza dai confini (Dc): pari all'esistente. Distacco tra i fabbricati (Df): pari all'esistente. b) Edificabilità Nel mantenimento dei profili esistenti degli edifici meritevoli di tutela, la SIp è aumentabile fino ad un massimo del 30%. c) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): preesistente; per le nuove costruzioni di cui alla lettera b) le altezze dovranno essere armonizzate agli edifici di valore storico secondo il parere della commissione per il paesaggio. d) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: 3.3 UC - UA - UIR La destinazione d'uso UR è ammessa fino al 40% della SIp complessiva preesistente. e) Altre prescrizioni Le prescrizioni di carattere architettonico e tipo-morfologico che riguardino, all'interno di questi ambiti, facciate, edifici o parti di edifici, individuati negli Allegati B "Altri Beni di interesse storicoarchitettonico meritevoli di tutela" e G "Schede degli Ambiti produttivi con valore storico" alle presenti norme.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che nonostante sia stata effettuata una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Gallarate, non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla unità immobiliare in esame. Si rileva però che l'immobile risulta essere conforme alle schede catastali allegate.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENIN GALLARATE CORSO LEONARDO DA VINCI 48, QUARTIERE ARNATE

## LABORATORIO ARTIGIANALE

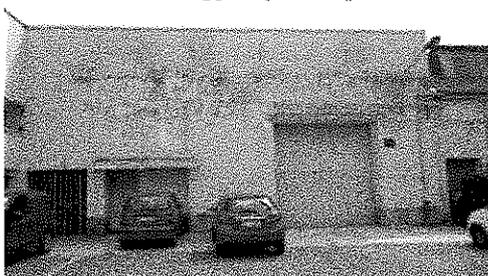
DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a GALLARATE Corso Leonardo Da Vinci 48, quartiere Arnate, della superficie commerciale di **1.765,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Capannone industriale posto al piano terreno, con uffici al piano primo e con annesse due porzioni di area al piano terreno in proprietà esclusiva, di cui una formante corpo unico col capannone e l'altra in corpo staccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di capannone h max 709cm, h min 475 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 735 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria D/1, consistenza 0, rendita 13.378,82 Euro, indirizzo catastale: Corso Leonardo Da Vinci 48, piano: T-1, intestato a derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/04/1987 Voltura in atti dal 17/09/1996 Repertorio n.: 22492 Rogante: GRAFFEO ALDO Sede: GALLARATE Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 1881 del 27/04/1987 COMPRAVENDITA (n. 9615.1/1987)  
Coerenze: Confini del capannone: a nord sub 32, accesso esclusivo e sub 25; ad est aub 5; a sud sub 36 e sub 35; ad ovest sub 15 e sub 32. confini dell'area formante corpo staccato: a nord sub 32; ad est sub 11; a sud sub 35 ed a ovest accesso comune.

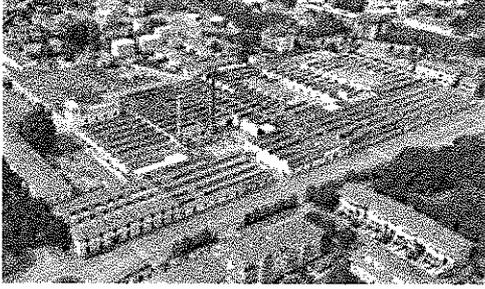
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





## SERVIZI

centro commerciale



parco giochi



## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,1 km



autostrada distante 3 km



aeroporto distante 11 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso produttivo, di forma rettangolare posto all'interno della vasta area facente parte del vecchio complesso manifatturiero BELLORA di Gallarate, edificato agli inizi del 1900. Alla metà degli anni 80 l'intera area è stata oggetto di frazionamento in tanti lotti, secessivamente venduti.

L'ingresso principale dell'intero complesso avviene da Corso Leonardo da Vinci. Sono presenti altri due ingressi carrai: uno posto su Via Pietro da Gallarate, e risulta essere frontale all'unità immobiliare in esame, l'altro è posto su Via Lario.

La struttura portante della unità oggetto della presente stima, è costituita pilastri e travi in cemento, con murature interne ed esterne intonacate. La copertura è costituita da capriate a shed, dotate di lucernari obliqui con vetri retinati in maglia di ferro. La pavimentazione del laboratorio è in marmette di cemento. L'accesso al laboratorio è consentito da un portone scorrevole in metallo.

Il laboratorio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento ad aria garantito da due robor, impianto elettrico con contatore da 100kw, impianto telefonico e citofonico.

Gli uffici sono posti al piano primo, sopra il blocco bagno/spogliatoi/magazzini. Ad essi vi si accede tramite una scala in cemento con rivestimento di granito, a cui si accede sia direttamente dall'esterno, a mezzo di una porta metallica, che dal laboratorio stesso. Un'altra scala metallica, posta sempre all'interno del laboratorio, conduce anch'essa agli uffici.

Questi sono composti da tre locali ad uso uffici, di cui due di essi affacciansi direttamente sul



laboratorio, un locale antibagno che distribuisce due bagni composti da lavabo e water, e un locale disimpegno che distribuisce il piano. La pavimentazione è in gress; le porte interne sono in metallo con pannellatura in laminato. I serramenti esterni sono in alluminio e doppio vetro. Anche negli uffici, come per il laboratorio, sono presenti gli shed. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas, con radiatori in alluminio. Alcuni locali uffici sono dotati di impianto di condizionamento con unità esterna e split interni.

Al di sotto degli uffici sono presenti due locali magazzino (ciechi), lo spogliatoio e gli annessi servizi igienici a cui si accede sia dall'esterno, a mezzo di una porta metallica, adibita anche ad uscita di sicurezza, che dall'interno del laboratorio.

In corrispondenza della porta d'accesso agli spogliatoi è ricavato un deposito esterno coperto, delimitato da un cancello metallico.

L'area pertinenziale ad uso esclusivo dell'unità immobiliare si sviluppa per tutta la lunghezza della porzione della facciata dell'edificio, ed è completamente asfaltata.

E' presente anche un'area di forma trapezoidale di circa 165 mq ad uso esclusivo posta nell'angolo sud-ovest dell'interno complesso; ha pavimentazione in asfalto, e non risulta coperta. Vi si può accedere, oltre che dall'ingresso principale del Corso Leonardo da Vinci, anche da Via Lario.

Tali aree scoperte, come evidenziato nell'atto di compravendita, devono essere adibite ad aree parcheggio nella misura richiesta dalle norme del PGT vigente.

Si evidenzia che l'immobile si presenta in un mediocre stato manutentivo, infatti sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dalla copertura, sia nel laboratorio, che negli uffici posti al piano primo.

#### CONSISTENZA:

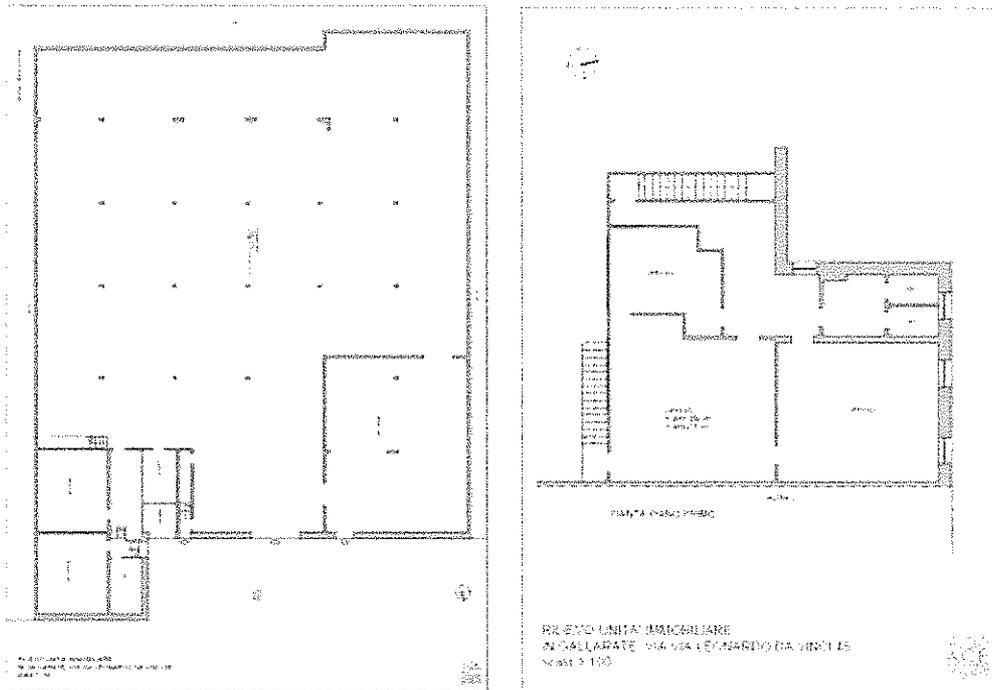
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone piano terra	1.578,63	x	100 %	=	1.578,63
uffici primo piano	155,58	x	100 %	=	155,58
area pertinenziale in aderenza all'edificio	148,75	x	10 %	=	14,88
area pertinenziale in corpo staccato	165,60	x	10 %	=	16,56
<b>Totale:</b>	<b>2.048,56</b>				<b>1.765,65</b>



Espropriazioni immobiliari N. 22/2019  
promossa da: BRISCA SECURITISATION SRL



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI - Agenzia Entrate

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Note: Valori riferiti ad immobili in NORMALE stato conservativo Provincia: VARESE Comune: GALLARATE Fascia/zona: Semicentrale/CIRCOSCRITTA DA FS, V.LE DELLA MORNERA, V. BUONARROTI, V. FERRARIO, V.C.NOE, V. CANTU. Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in mediocre stato manutentivo e di conservazione (necessita di opere di manutenzioni straordinaria), sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 360,00.

A tale valore si è giunti eseguendo, prudenzialmente, la media tra i valori medi sopra riportati a cui viene applicato un coefficiente correttivo in diminuzione dato dall'età, dallo stato manutentivo e dalla qualità dell'immobile in esame. Come riportato nel Consulente Immobiliare edito dal Sole24Ore, tale coefficiente per un immobile compreso tra 21-40 anni d'età, in mediocre stato manutentivo, di qualità media, è pari a 0.65.

Pertanto:

$$(450+650):2 = \text{€/mq } 550 \times 0.65 = \text{€/mq } 357,50 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 360,00$$

Tale valore tiene in considerazione quindi il fatto che l'edificio presenta evidenti tracce di infiltrazioni



d'acqua dalla copertura, nonchè scrostamento degli intonaci sulla facciata principale.  
Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'immobile al fine di determinare la più corretta superficie commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.765,65 x 360,00 = 635.632,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 635.632,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 635.632,20

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Banca dati della quotazioni immobiliari - OMI, ed inoltre: amministratore condominiale: DOMO GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L.

## 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	1.765,65	0,00	635.632,20	635.632,20
				<b>635.632,20 €</b>	<b>635.632,20 €</b>

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 635.632,20



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

Riduzione del valore del <b>10%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 63.563,22</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 572.068,98</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 3.338,31</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 568.730,67</b>

data 31/07/2019

il tecnico incaricato  
ENRICA CALLONI