



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**716/2014**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
LUALDI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 13/02/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**BARBARA FERRARIO**

CF:FRBBBR75A58B3001

con studio in FERNO (VA) VIA DE GASPERI 5

telefono: 3929726687

email: bferrario75@gmail.com

PEC: barbara.ferrario@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 716/2014

## LOTTO 1

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

**A** cananone industriale a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI PRESENTA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'ATTIVITA' CHE VI SI SVOLGEVA ALL'INTERNO ERA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PELLAMI IN GENERE, DI CALZATURE E ABBIGLIAMENTO SIA IN PELLE CHE PRODOTTI TESSILI E SINTETICI E RELATIVI ACCESSORI , DI MACCHIARI PER CONCIERIE E CALZATURIFICI E DI PRODOTTI CHIMICI IN GENERE.

IL PRIMO SOPRALLUOGO DEL 27 APRILE 2015 EFFETTUATO SENZA L'ACCESSO ALL'IMMOBILE HA EVIDENZIATO DALL'ESTERNO CHE L'IMMOBILE ERA IN STATO DI ABBANDONO DA DIVERSO TEMPO, MENTRE NEL SOPRALLUGO EFFETTUATO IL 4 FEBBRAIO 2016 HA PERMESSO DI EVIDENZIARE NELLA ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE L'INTERO COMPLESSO DI CUI FANNO PARTE ANCHE 3 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E 2 AUTORIMESSE E' ANCHE IN PARTE CROLLATO E OGGETTO DI ATTI VANDALICI.

LE MACERIE E PARTE DELLA VEGETAZIONE HANNO RESO IN PARTE INACCESSIBILE ALCUNE AREE, MENTRE LA ASSENZA DI MANUTENZIONE NE HA RESO PERICOLOSO ANCHE L'ACCESSO.

INOLTRE ABBIAMO APPURATO CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BUSCATE CHE L'AREA NECESSITA DI BONIFICA AMBIENTALE, SIA PER LA POSIZIONE DELL'AREA STESSA IMMEDIATAMENTE ADIACENTE ALLA ZONA RESIDENZIALE SIA A CAUSA DEI MATERIALI E DELLE LAVORAZIONI IN ESSO PRESENTI .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 263 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 18.784,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 58/60 - VIA GIUSEPPE VERDI 7, VIA ANDREA MASCAGNI 8, piano: T-1-2, intestato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra **B** box singolo a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE E' ACCESSIBILE DA VIA MARCONI E LA STESSA SI AFFACCIA SUL CORTILE COMUNE INTERNO .

DELLA PRESENZA DEL BOX SI DEDUCE DALLA SOLA POSIZIONE DELL'AREA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA CATASTALE IN QUANTO SUL POSTO RISULTANO ESSERE PRESENTI SOLO MACERIE E LA MURATURA PERIMETRALE DEL BOX

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 267 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 41.32 Euro. indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: T, intestato a



**C** box singolo a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE E ACCESSIBILE DA VIA MARCONI E LA STESSA SI AFFACCIA SUL CORTILE COMUNE INTERNO .

IL BOX SI PRESENTA IN STATO DI ABBANDONO CON PORTONE DIVELTO E VI E' PRESENZA DI MACERIE CHE NE OSTRUISCONO L'INGRESSO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 267 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 25,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: T, intestato a

**D** appartamento a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'IMMOBILE SI AFFACCIA SUL CORTILE DI INGRESSO DA VIA MARCONI E LO STESSO SI COMPONE DI 2 PIANI FUORI TERRA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 273 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. **E** appartamento a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE SU UNICO LIVELLO SI TROVA AL PIANO PRIMO DELLA COSTRUZIONE CON AFFACCIO SU CORTILE INTERNO E ACCESSO DA VIA MARCONI ED E' COMPOSTA DI CUCINA, CAMERA E LOCALE BAGNO.

AD ESSA SI ACCEDE ATTRAVERSO SCALA INTERNA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. **F** appartamento a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà .

L'UNITA' SI PRESENTA POSTA IN ANGOLO NEL TRATTO COINCIDENTE CON L'INIZIO DEL FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE .

AD ESSO SI ACCEDE DA VIA MARCONI ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE INDIVIDUATO DAL MAPPALE 267

L'ACCESSO ALLA UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO AVVIENE MEDIANTE SCALA INTERNA E SVILUPPA INTERAMENTE A SINISTRA RISPETTO AL PIANO DI SBARCO SI COMPONE DI UN LOCALE CUCINA, UN LOCALE CAMERA E DI UN BAGNO DOTATO ESCLUSIVAMENTE DI VASCA E VASO WC.

NON SONO PRESENTI IMPIANTI E SI EVIDENZIA COME PER TUTTE LE UNITA' DEL COMPLESSO LA PRESENZA DI MACERIE CHE MANFESTANO LO STATO DI ABBANDONO DELLO STABILE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: 1,

intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 480.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 480.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 384.480,00
Data della valutazione:	13/02/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
DURANTE IL PRIMO SOPRALLUOGO ALL'IMMOBILE EFFETTUATO IL 27 APRILE 2015 NON E' STATO CONSENTITO L'ACCESSO, MENTRE NEL SECONDO IN DATA 04 FEBBRAIO 2016 IL CURATORE FALLIMENTARE HA ACCONSENITO AL CTU DI PROCEDERE AGLI ACCERTAMENTI NECESSARI PER LA REDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA  
IL COMPLESSO RISULTAVA DISABITATO E INCUSTODITO.

## 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 pregiudizievole: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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**, stipulata il 16/12/2003 a firma di NOTAIO RENATO BUCOLO ai nn. 64695/8320 di repertorio, a favore di BANCA INTESA SPA. rivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 375000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 10 anni



ipoteca **legale**, stipulata il 01/02/2005 ai nn. 73/6131 di repertorio, a favore di SESTRI SPA, contro  
rivante da ART. 77 DPR 602/73 INTRODOTTO ART 16 DLGS46/99.

Importo ipoteca: 1400,44.

Importo capitale: 700,22

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 05/10/2010 a MILANO ai nn. 24272/2010, a favore di LASCARI  
ROBERTO, contro rivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, registrata il 06/10/2014 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 11062, a favore di ISP OBG SRL,  
contro derivante da ATTO GIUDIZIARIO

*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

Ulteriori avvertenze:

L'IMMOBILE NON RISULTA UBICATO ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMMOBILI (dal 07/03/2003), in forza di DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI  
za di DECRETO TRASFERIMENTO

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI PRECISA CHE NELLE NORME TECNICHE ALLEGATE AL PIANO DELLE REGOLE L'AREA PA6  
E' SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI IN RAGIONE DI  
6MQ/ABITANTE IN FREGIO A VIA VERDI, CON L'OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DI  
COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE TRA VIA VERDI E VIALE EUROPA.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera DI ADOZIONE DDEL CONSIGLIO



COMUNALE N. DEL 3/11/2011, l'immobile ricade in zona ARC1 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICI: H. max . 2/3 piani 11,00 ml; Rc 30 %

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 BUSCATE VIA MARCONI - 58/60  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI PRESENTA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'ATTIVITA' CHE VI SI SVOLGEVA ALL'INTERNO ERA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PELLAMI IN GENERE, DI CALZATURE E ABBIGLIAMENTO SIA IN PELLE CHE PRODOTTI TESSILI E SINTETICI E RELATIVI ACCESSORI , DI MACCHIARI PER CONCIERIE E CALZATURIFICI E DI PRODOTTI CHIMICI IN GENERE.

IL PRIMO SOPRALLUOGO DEL 27 APRILE 2015 EFFETTUATO SENZA L'ACCESSO ALL'IMMOBILE HA EVIDENZIATO DALL'ESTERNO CHE L'IMMOBILE ERA IN STATO DI ABBANDONO DA DIVERSO TEMPO, MENTRE NEL SOPRALLUGO EFFETTUATO IL 4 FEBBRAIO 2016 HA PERMESSO DI EVIDENZIARE NELLA ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE L'INTERO COMPLESSO DI CUI FANNO PARTE ANCHE 3 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E 2 AUTORIMESSE E' ANCHE IN PARTE CROLLATO E OGGETTO DI ATTI VANDALICI.

LE MACERIE E PARTE DELLA VEGETAZIONE HANNO RESO IN PARTE INACCESSIBILE ALCUNE AREE, MENTRE LA ASSENZA DI MANUTENZIONE NE HA RESO PERICOLOSO ANCHE L'ACCESSO.

INOLTRE ABBIAMO APPURATO CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BUSCATE CHE L'AREA NECESSITA DI BONIFICA AMBIENTALE, SIA PER LA POSIZIONE DELL'AREA STESSA IMMEDIATAMENTE ADIACENTE ALLA ZONA RESIDENZIALE SIA A CAUSA DEI MATERIALI E DELLE LAVORAZIONI IN ESSO PRESENTI .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 263 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 18.784,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 58/60 - VIA GIUSEPPE VERDI 7, VIA ANDREA MASCAGNI 8, piano: T-1-2, intestato a



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SITO ALL'INTERNO DELLA ZONA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI BUSCATE HA UN AFFACCIO PRINCIPALE SU VIA MASCAGNI E UNO SECONDARIO DA VIA VERDI E UN ALTRO DA VIA MARCONI .

SI PRESENTA DISPOSTO SU TRE LIVELLI FUORI TERRA E PRIVO DI IMPIANTI.

L'INGRESSO DA VIA MASCAGNI E' DOTATO DI CANCELLO DI ACCESSO ALL'AREA INTERNA E DI PORTA DI INGRESSO AGLI UFFICI POSTI AL PIANO PRIMO.

SUL CORTILE INTERNO SI AFFACCIA SULLA DESTRA IL CORPO CENTRALE DEL COMPLESSO CON CAPANNONI SU TRE LIVELLI , MENTRE SULLA SINISTRA CON CAPANNONI LATERALI SU DUE LIVELLI AI QUALI E' COLLEGATO IL CORPO UFFICI.

L'INGRESSO DA VIA MARCONI ACCEDA INVECE AD UN SECONDO CORTILE INTERNO SU CUI SI AFFACCIANO I LATI EST DEL CORPO CENTRALE E SULL'AREA SI AFFACCIANO ANCHE LE UNITA DESTINATE A RESIDENZA E BOX DI PROPRIETA' DELLA C.P.S. S.R.L.

L'ULTIMO INGRESSO DA VIA VERDI, DOTATO DI CANCELLO INVECE ACCEDA AD UNA AREA SCOPERTA SULLA QUALE SONO PRESENTI GLI AFFACCI DEI CORPI LATERALI DELLA COSTRUZIONE E IMPIANTI ORMAI ABBANDONATI

TUTTE LE FACCIATE RISULTANO IN PARTE PRIVE DI INFISSI E IN PARTE CON INFISSI ROTTI,INOLTRE SONO PRESENTI EVIDENTI SEGNI DI DISUSO E DI VANDALISMO.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVI:

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
Indirizzo: ZONA CENTRALE  
Superfici principali e secondarie: 1  
Prezzo/Prezzo richiesto: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE  
Descrizione: PRODUTTIVO  
Indirizzo: ZONA CENTRALE  
Superfici principali e secondarie: 1  
Prezzo/Prezzo richiesto: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CTU NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE HA CONSIDERATO VARI ELEMENTI.

SONO STATE PRESE IN CONSIDERAZIONI VALUTAZIONI DI IMMOBILI SIMILI NELLA ZONA, DEFINITE DALLA AGENZIA DEL TERRITORIO CHE RPORTA UN VALORE COMPRESO TRA 450 €/MQ VALORE MINIMO E 600 €/MQ. VALORE MASSIMO PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE ALL'INTERNO DEL COMUNE DI BUSCATE.

ALLE STESSE SI SONO SOMMATE LE VALUTAZIONI DEFINITE ATTRAVERSO IL SITO DEL TRIBUNALE DI MILANO MEDIANTE LA RICERCA DI ASTE DI IMMOBILI QUANTO MENO RICUNDUCUBILI ALLA TIPOLOGIA .

ALLE STESSE SONO STATE APPLICATE VARIE DECURTAZIONI SIA A CAUSA DELLE CONDIZIONI DELLO STABILE SIA A CAUSA DEGLI INTERVENTI RISANATIVI NECESSARI PER LA BONIFICA DELL'AREA.

IL CTU NON ESSENDO QUALIFICATO PER LA DEFINIZIONE DELL'IMPORTO NECESSARIO ALLA BONIFICA HA QUANTIFICATO NELLA DECURTAZIONE DEL 20 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER STATO DI DEGRADO ED ABBANDONO	-600.000,00
DECURTAZIONE PER BONIFICA AMBIENTALE	-240.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 360.000,00**  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 360.000,00**

**BENI IN BUSCATE VIA MARCONI - 58/60**



## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprie:

L'UNITA' IMMOBILIARE E' ACCESSIBILE DA VIA MARCONI E LA STESSA SI AFFACCIA SUL CORTILE COMUNE INTERNO .

DELLA PRESENZA DEL BOX SI DEDUCE DALLA SOLA POSIZIONE DELL'AREA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA CATASTALE IN QUANTO SUL POSTO RISULTANO ESSERE PRESENTI SOLO MACERIE E LA MURATURA PERIMETRALE DEL BOX

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 267 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: T, intestato a

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITA' IMMOBILIARE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA ESCLUSIVAMENTE INDIVIDUABILE ATTRAVERSO LA SAGOMA DELLA PAVIMENTAZIONE , E LA SCHEDA CATASTALE IN QUANTO PRIVO DELLA COPERTURA E INDIVIDUABILE SOLO DALLA SAGOMA DELLA MURATURA DEI FABBRICATI ADICAJENTI

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in INTONACO



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SUBIECTIVA VALUTAZIONE:



CONSIDERATO LO STATO DI DEGRADO DELLA STRUTTURA E IL CONTESTO ENTRO IL QUALE L'IMMOBILE SI PRESENTA IL CTU HA PROVVEDUTO AD ADEGUARE IL VALORE DELL'IMMOBILE ALLA SOLA VALUTAZIONE DELLA AREA SU CUI INSISTEVA IL FABBRICATO.

CONSIDERANDO INOLTRE CHE L'IMMOBILE E' ACCESSIBILE SOLO DA VIA MARCONI E PERTANTO NON DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DA PUBBLICA E CHE SI TRATTA COMUNQUE DI UNA PERTINENZA DEL CAPANNONE INDUSTRIALE SI E' CONSIDERATO UN ULTERIORE DECURTAZIONE DEL SUO VALORE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ACCESSIBILE DA VIA MARCONI E TRATTANDOSI DI PERTINENZA DEL CAPANNONE INDUSTRIALE	-400,00

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.600,00**

BENI IN BUSCATE VIA MARCONI - 58/60

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE E' ACCESSIBILE DA VIA MARCONI E LA STESSA SI AFFACCIA SUL CORTILE COMUNE INTERNO .

IL BOX SI PRESENTA IN STATO DI ABBANDONO CON PORTONE DIVELTO E VI E' PRESENZA DI MACERIE CHE NE OSTRUISCONO L'INGRESSO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 267 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 25,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: T, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BOX E' REALIZZATO CON STRUTTURA IN MURATURA E DOTATO DI COPERTURA PIANA , HA UN UNICO ACCESSO DAL CORTILE INTERNO MEDIANTE PORTONE IN LEGNO E SOPRALUCE FORNITO DI 3 FINESTRE .

LO STESSO BOX E' DOTATO DI CANALI PER DEFLUIRE LE ACQUE PIOVANE

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA CONSIDERANDO CHE PUR ESSENDO IN PESSIME CONDIZIONI LA STRUTTURA DEL BOX RISULTA ANCORA IN ESSERE.

PERTANTO ANCHE CONSIDERANDO LO STATO DEL CONTESTO, L'ACCESSO DA VIA MARCONI E LA CONDIZIONE DI PERTINENZA DELLO STESSO AL FABBRICATO PRINCIPALE DESTINATO A CAPANNONE INDUSTRIALE IL CTU HA DEFINITO UN VALORE DELL'IMMOBILE SUPERIORE A QUELLO INDIVIDUATO PER IL SUB 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.000,00

DECURAZIONI ED ADDEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
STATO DI DEGRADO	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.000,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.000,00

BENI IN BUSCATE VIA MARCONI - 58/60  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO D



**annartamento a RIUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà t**

**L'IMMOBILE SI AFFACCIA SUL CORTILE DI INGRESSO DA VIA MARCONI E LO STESSO SI COMPONE DI 2 PIANI FUORI TERRA**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 273 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'INGRESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE ATTRAVERSO UN CORRIDOI SU CUI SI AFFACCIANO GLI AMBIENTI, GLI STESSI SI PRESENTANO IN STATO DI ABBANDONO E PRIVI DI IMPIANTI.**

**GLI INFISSI RISULTANO APERTI E L'APPARTAMENTO RISULTA PRIVO DI PAVIMENTAZIONE E SI RISCONTRA PRESENZA DI MACERIE.**

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE	★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> PORTE A BATTENTE CON VETRO SINGOLO realizzati in legno e vetro	★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> GELOSIE realizzate in legno	★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. IN PARTE SCROSTATO A RIVELARE IL SOTTOSTANTE MUATURA IN MATTONI PIENI	★



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE SI E' BASATA SULLE QUOTAZIONI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI CONSIDERATE NEL 1 SEMESTRE 2015.

IL VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI CONSIDERA UN MINIMO DI 1000 €/MQ. AD UN MASSIMO DI 1350 €/MQ.

INOLTRE SI E' CONSIDERATO IL VALORE DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I MOLTIPLICATORI RELATIVI AL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE SECONDO CUI CONSIDERANDO LA RENDITA CATASTALE DI €386,05 AUMENTATA DEL 5% E MOLTIPLIACATA PER 160 RISULTA UN VALORE PARI A CIRCA 65000 €

CONSIDERANDO LO STATO DI DEGRADO DELLA COSTRUZIONE E LE CONDIZIONI DEL CONTESTO SI E' PROVVEDUTO A DEFINIRE UNA VALUTAZIONE CON DECURTAZIONI PARI AL 50 % DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER STATO DI DEGRADO E CONTESTO DELLA COSTRUZIONE	-65.000,00

### RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

BENI IN BUSCATE VIA MARCONI - 58/60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'UNITA' IMMOBILIARE SU UNICO LIVELLO SI TROVA AL PIANO PRIMO DELLA COSTRUZIONE CON AFFACCIO SU CORTILE INTERNO E ACCESSO DA VIA MARCONI ED E' COMPOSTA DI CUCINA, CAMERA E LOCALE BAGNO.

AD ESSA SI ACCEDE ATTRAVERSO SCALA INTERNA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 273 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: 1,



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE SI PRESENTA IN STATO DI ABBANDONO E RISULTA PRIVO DI IMPIANTI .

L'INTERNO DEGLI AMBIENTI RISULTA PRIVO DI PAVIMENTAZIONE E INGOMBRATO DI MACERIE.

GLI INFISSI RISULTANO CHIUSI

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in INTONACO

*infissi esterni:* FINESTRE AD ANTA realizzati in LEGNO E VETRO



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento. IN ALCUNI PUNTI RISULTA SCROSTATO E RIVELA LA MURATURA IN MATTONI PIENI SOTTOSTANTE



*scale:* CENTRALE con rivestimento in marmette di cemento

*protezioni infissi esterni:* GELOSIE A BATTENTE realizzate in LEGNO

*rivestimento interno:* posto in CAMERE realizzato in intonaco di cemento

*rivestimento interno:* posto in BAGNO realizzato in PIASTRELLE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE SI E' BASATA SULLE QUOTAZIONI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI CONSIDERATE NEL I SEMESTRE 2015.

IL VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI CONSIDERA UN MINIMO DI 1000 €/MQ. AD UN MASSIMO DI 1350 €/MQ.

INOLTRE SI E' CONSIDERATO IL VALORE DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I MOLTIPLICATORI RELATIVI AL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE SECONDO CUI CONSIDERANDO LA RENDITA CATASTALE DI €148.48 AUMENTATA DEL 5% E MOLTIPLIACATA PER 160 RISULTA UN VALORE PARI A CIRCA 25000 €

CONSIDERANDO LO STATO DI DEGRADO DELLA COSTRUZIONE E LE CONDIZIONI DEL CONTESTO SI E' PROVVEDUTO A DEFINIRE UNA VALUTAZIONE CON DECURTAZIONI PARI AL 50 % DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER STATO DI DEGRADO DELL'IMMOBILE	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

BENI IN BUSCATE VIA MARCONI - 58/60

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO F

**appartamento a BUSCATE VIA MARCONI - 58/60 per la quota di 1/1 di piena proprietà**

L'UNITA' SI PRESENTA POSTA IN ANGOLO NEL TRATTO COINCIDENTE CON L'INIZIO DEL FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE.

AD ESSO SI ACCEDE DA VIA MARCONI ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE INDIVIDUATO DAL MAPPALE 267

L'ACCESSO ALLA UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO AVVIENE MEDIANTE SCALA INTERNA E SVILUPPA INTERAMENTE A SINISTRA RISPETTO AL PIANO DI SBARCO SI COMPONE DI UN LOCALE CUCINA, UN LOCALE CAMERA E DI UN BAGNO DOTATO ESCLUSIVAMENTE DI VASCA E VASO WC.

NON SONO PRESENTI IMPIANTI E SI EVIDENZIA COME PER TUTTE LE UNITA' DEL COMPLESSO LA PRESENZA DI MACERIE CHE MANFESTANO LO STATO DI ABBANDONO DELLO STABILE.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 148.48 Euro indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 60, piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* PORTE A BATTENTE realizzati in LEGNO



*infissi esterni:* FINESTRE realizzati in LEGNO E VETRO



*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in INTONACO



*protezioni infissi esterni:* GELOSIE A BATTENTE realizzate in legno



*scaie:* LATERALE con rivestimento in marmette di cemento

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE SI E' BASATA SULLE QUOTAZIONI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI CONSIDERATE NEL I SEMESTRE 2015.

IL VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI CONSIDERA UN MINIMO DI 1000 €/MQ. AD UN MASSIMO DI 1350 €/MQ.

INOLTRE SI E' CONSIDERATO IL VALORE DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I MOLTIPLICATORI



RELATIVI AL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE SECONDO CUI CONSIDERANDO LA RENDITA CATASTALE DI €148,48 AUMENTATA DEL 5% E MOLTIPLIACATA PER 160 RISULTA UN VALORE PARI A CIRCA 25000 €

CONSIDERANDO LO STATO DI DEGRADO DELLA COSTRUZIONE E LE CONDIZIONI DEL CONTESTO SI E' PROVVEDUTO A DEFINIRE UNA VALUTAZIONE CON DECURTAZIONI PARI AL 50 % DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER STATO DI DEGRADO E CONTESTO DELLA COSTRUZIONE	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CU NELLA STESURA DELLA PROPRIA VALUTAZIONE HA TENUTO CONTO DEI VALORI MEDI DELLA ZONA CONSULTANDO LE VALUTAZIONI IMMOBILIARI DI IMMOBILI SIMILI LE FONTI CHE HANNO PERMESSO DI DEFINIRE TALI VALORI SONO STATE LA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI PRESENTI SUL SITO DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO CHE HANNO FORNITO UNA VALUTAZIONE RELATIVE AL PRIMO SEMESTRE 2015 E IL SITO DELLE ASTE IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI MILANO CHE HA CONSENTITO DI ESAMINARE I VALORI PER IMMOBILI NELLE CONDIZIONI QUANTO PIU' SIMILI A QUELLE DELL'OGGETTO DELLA PERIZIA .

INOLTRE SI SONO CONSIDERATI I VALORI RISULTANTO DAI MOLTIPLICATORI RELATIVI AL CALCOLO DELLE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio tecnico di BUSCATE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE , ed inoltre: AGENZIA DEL TERRITORIO

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	0,00	0,00	360.000,00	360.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00
C	box singolo	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
D	appartamento	0,00	0,00	65.000,00	65.000,00



E	appartamento	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
F	appartamento	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>480.600,00 €</b>	<b>480.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

LE UNITA' FACENTI PARTE DEL COMPLESSO NON RISULTANO DI COMODA DIVISIBILITA' A CAUSA DELLA LORO POSIZIONE E DEGLI ACCESSI.

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: €. 480.600,00

**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: €. 480.600,00

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): €. 96.120,00

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: €. 384.480,00

