



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

44/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CURATORE:

DOTT.SSA ROSSANA MICHIELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978



email: bernasconi.lucio@tin.it
PEC: lucio.bernasconi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

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

A negozio a BUSTO ARSIZIO VIA CARLO CATTANEO 5, della superficie commerciale di 276,03 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile di cui si tratta fa parte di un edificio a tre piani fuori terra su via Carlo Cattaneo e di cinque piani fuori terra su Corso XX Settembre e due piani interrati costruito nel 1968. L'unità commerciale e al piano terra prospiciente su via Carlo Cattaneo disposto su due livelli al piano terra composto da ufficio, doppi servizi, disimpegno, locale tecnico, area fumatori, area sportiva, un balcone e due locali sgombero e disimpegno al piano interrato sotto uno. L'unità commerciale è stata ristrutturata nell'anno 2012 e si accede da via Carlo Cattaneo. La porta di ingresso, le vetrine (quattro) e le finestre sono in alluminio con vetri doppi, le pareti intonacate e il soffitto e controfittato, i pavimenti in ceramica, i bagni rivestimento e pavimenti in ceramica vasi e lavandini in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; il balcone la pavimentazione in gres con ringhiera in ferro a disegno semplice; al piano interrato si accede attraverso la scala interna in ferro rivestita in gomma e si raggiunge i locali sgombero, le pareti ed i soffitti risultano intonacate e il pavimento piastrellato; le porte interne in parte sono in legno chiuse in parte in ferro tagliafuoco e in parte in alluminio. L'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; l'impianto termico centralizzato con terminali francoil al piano terra e termosifone nei bagni ed al piano interrato alimentato a sistema teleriscaldamento centralizzato ed inoltre l'intera attività è dotata di impianto di ricircolo dell'aria e di raffrescamento. Lo stato di conservazione è ottimo, discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'accesso di carico e scarico avviene da via Carlo Cattaneo. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e sotto uno, ha un'altezza interna di 3,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 4.333,88 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO 5, piano: T-S1, intestato a

PROPRIETA' 1/1 in regime separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE CLASSAMENTO DEL 22/07/2013 - PRATICA VA0123492 IN ATTI DAL 22/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze: porzione piano terra: galleria comune, corridoio e vano scala comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi, via Carlo Cattaneo. porzione al piano primo interrato: unità immobiliare di terzi, muro perimetrale, unità immobiliare di terzi, muro perimetrale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2012.

A1 cantina, composto da due locali oltre il disimpegno.

Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 2126 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO 5, piano: S2, intestato a C
 - PROPRIETA: proprietà 1541712/12000000, proprietà 1541712/12000000 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare; corridoio comune da cui si ha l'accesso; salvo altri
si fa presente che l'unità e locale autoclave comune a tutti i condomini.

B box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA CARLO CATTANEO 5, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile di cui si tratta fa parte di un edificio a tre piani fuori terra su via Carlo Cattaneo e di cinque piani fuori terra su Corso XX Settembre e due piani interrati costruito nel 1968. Il box al piano sotto due, percorrendo la rampa si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera verniciata color verde con apertura manuale, le pareti ed il soffitto intonaco; pavimento in gres rosso; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Carlo Cattaneo, l'apertura del cancello è automatizzato. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE 4, piano: S2. intestato a

..... PROPRIETA 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 4/12/2017 Pratica n. VA0154518 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO n.39740-1/2017

Coerenze: unità immobiliari di terzi, muro perimetrale, cortile e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 681.270,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 647.207,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 642.863,77
Data della valutazione:	27/10/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

con contratto di affitto tipo 6 (rinnovato tacitamente), stipulato il 29/05/2014, con scadenza il 31/05/2026, registrato il 20/06/2014 a Busto Arsizio ai nn. 1233 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 27000,00 (ridotto).

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 03 ottobre 2023 E' OCCUPATA

Si dichiara inoltre dalla ricerca di mercato relativo agli affitti del medesimo segmento di mercato nel comune di Busto Arsizio il canone esposto sul contratto risulta congruo. Verifica: per la tipologia commerciale il valore minimo al mq € 6.50 (mensile) - Valore massimo al mq € 8.50 (mensile) = valore medio al mq € 7,50 mq (mensile).[Fonte OMI anno 2022 secondo trimestre]

Determinazione canone: superficie mq 276,03 x € 7,50 al mq mensile x 12 mesi = € 24.842,70 < € 27.000,00 canone richiesto.

L'accesso agli immobile e avvenuto in data 03 ottobre 2023 alle ore 10,00 accompagnata dal (proprietario) ed e avvenuto in modo regolare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/09/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2834 di repertorio, iscritta il 10/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 135678/25171, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede a Siena - C.F.: 00884060256, contro

derivante da 0281 DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 515000,00.

Importo capitale: 452025,64-interessi € 45202,56-spese € 17771,80.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.Ila 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.Ila 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.Ila 3104 -3106 - 3594 - Diritto di proprietà quota 4/48

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6081 di repertorio, iscritta il 28/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 143455/26656, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede a Sondrio e domicili a Milano in via Santa Maria Fulcorina 1 - C.F.: 00053810149,

derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 50000,00-Interessi € 6000,00-spese € 4000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.Ila 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.Ila 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.Ila 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 1541,712/12000 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.Ila 3104 -3106 - Diritto di proprietà quota 4/48

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5984 di repertorio, iscritta il 28/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 143456/26657, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede a Sondrio e domicili a Milano in via Santa Maria Fulcorina 1 - C.F.: 00053810149, contro

derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 129686,37.

Importo capitale: 108686,37-Interessi € 11000,00-Spese € 10000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.Ila 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.Ila 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.Ila 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.Ila 3104 -3106 - Diritto di proprietà quota 4/48

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 9770 di repertorio, iscritta il 05/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 146962/27346, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETA PER AZIONI con sede a Bergamo - C.F.: 03053920165, contro

derivante da 0281

DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1743000,00.

Importo capitale: 1083000,00-Spese € 30000,00-Interesse € 630000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.Ila 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.Ila 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.Ila 3104 -3106 - 3594 - Diritto di proprietà quota 4/48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



sentenza di fallimento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7055/2023 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 89994/62988, a favore di

derivante da 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.I..

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000

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:	€. 10.236,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.343,49
Millesimi condominiali:	124,365

Ulteriori avvertenze:

I millesimi di proprietà così suddivisi: negozio sub 506 millesimi 118,448 - box sub 36 millesimi 3,344, ed inoltre spetta per le vetrine posizionate al piano terra (Galleria Pavone) millesimimi 2,573 = totale millesimi 124,365. Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "Mantegazza rag.Andrea snc" in data 18/10/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI PRECISA CHE L'ISPEZIONE IPOTECARIA E GLI ATTI DI ACQUISTI RIPERITE SONO ANTECEDENTE DI VENTANNI ALLA DATA DELLA SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/07/2014), con atto stipulato il 14/04/2014 a firma di MARTINO LUPINACCI notaio in Busto Arsizio ai nn. 88968/16428 di repertorio, registrato il 06/05/2014 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 94.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000 .

Si precisa che in data 14 dicembre 2015 è stato stipulato dalla Dott.ssa Claudia Cacciafesta notaio in Busto Arsizio atto di compravendita con numero di repertorio 53097/7946 del locale cantina (locale autoclave) registrato a Varese il 16/12/2015 n.32073; censito al catasto fabbricati del comune di



Busto Arsizio sezione BU foglio 16 p.lla 2126 sub 505 comune ai condomini; successivamente in data 25/11/2022 con repertorio n. 64101/9983 viene stipulato atto dalla Dott.ssa Claudia Cacciafesta notaio in Busto Arsizio di atto di ricognitivo di proprietà esclusiva, approvazione e deposito di regolamento di condominio nonché di tabelle millesimale aggiornate registrato a Varese il 01/12/2022 n.38600.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (fino al 13/04/2014), registrato il 27/09/1975 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 31.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000 .

SUCCESSIVA INTEGRAZIONE IN DATA 18/02/1976 N.95 VOLUME 312

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 273/68 e successive varianti, intestata a
 per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, rilasciata il 08/08/1968, agibilità del 30/04/1971 con il n. 159 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Via Carlo Cattaneo 5 foglio 9 p.la 2126 .

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE SONO STATE PRESENTATE VARIANTI IN DATA 21/03/1969 E 24/02/1970

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. DIA 39/2012 e successive varianti, intestata a
 per lavori di LIEVE MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA, presentata il 24/05/2012 con il n. 30819 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 506.

VARIANTE IN DATA 11/10/2012 PROT. 59814 E FINE LAVORI NELLA MEDESIMA DATA PROT.59814 E LA RELATIVA PRESA D'ATTO DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 08/AGOSTO 2013 PROT. 51268 A CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera COMUNE DI BUSTO - consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013 e pubblicato sul BURL n.51 del 18/12/2013 e successiva variante , l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI A MATRICE STORICA - ZANO B5 - Sottozona B5 - Ambiti residenziali complessi a matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28. Ambiti residenziali complessi di matrice storica (B5). 1. Descrizione Sono porzioni del tessuto urbano di matrice storica che hanno subito trasformazioni radicali e sostituzioni diffuse del patrimonio edilizio, ma preservano ancora la morfologia originaria. 2. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: Destinazione principale: Abitazioni urbane, Residenze collettive. Destinazione secondaria: Abitazioni di servizio ad altre attività, Servizi alla



residenza, Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Attività paracommerciali, Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato, Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV1a, Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggio Pluripiano, Uffici direzionali, Studi professionali Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, Alberghi, Residenze assistite, Residence/case albergo. Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse: - limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto). - In quota pari al 100% della SLP dell'edificio. All'interno degli edifici di uso produttivo con attività in essere alla data di adozione del PGT, sono ammessi i subentri e i cambi di ragione sociale e sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici, igienico-sanitari o comunque legati a sopravvenute normative. E' ammesso l'insediamento di nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1[^]. 3. Parametri urbanistici ed edilizi a. If = esistente b. H= esistente c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Negli interventi di demolizione con ricostruzione si dovranno mantenere gli allineamenti esistenti e le morfologie esistenti. 4. Modalità di intervento Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata. Superficie territoriale (mq): Fino 1.500 - Modalità attuativa: Titolo abilitativo semplice o equipollente. Superficie territoriale (mq): Da 1.500 a 3.500 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Da 3.501 a 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo. Superficie territoriale (mq): Oltre 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Piano Attuativo. Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato. Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui. Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della Slp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo). . Il titolo è riferito solamente al immobile in Busto Arsizio (VA) Via Carlo Cattaneo 5 foglio 9 p.lla 2126

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.la 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO - redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 .

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.





quadro impianto

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO CONDIZIONAMENTO - redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: norma UNI EN 378-1 e Uni EN378-3 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.la 2126 sub 506 .

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



impianto condizionamento



impianto di riscaldamento

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: IMPIANTO RISCALDAMENTO)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CARLO CATTANEO 5



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSTO ARSIZIO VIA CARLO CATTANEO 5, della superficie commerciale di 276,03 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile di cui si tratta fa parte di un edificio a tre piani fuori terra su via Carlo Cattaneo e di cinque piani fuori terra su Corso XX Settembre e due piani interrati costruito nel 1968. L'unità commerciale e al piano terra prospiciente su via Carlo Cattaneo disposto su due livelli al piano terra composto da ufficio, doppi servizi, disimpegno, locale tecnico, area fumatori, area sportiva, un balcone e due locali sgombero e disimpegno al piano interrato sotto uno. L'unità commerciale e stata ristrutturata nell'anno 2012 e si accede da via Carlo Cattaneo. La porta di ingresso, le vetrine (quattro) e le finestre sono in alluminio con vetri doppi, le pareti intonacate e il soffitto e controfittato, i pavimenti in ceramica, i bagni rivestimento e pavimenti in ceramica vasi e lavandini in porcellanina di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; il balcone la pavimentazione in gres con ringhiera in ferro a disegno semplice; al piano interrato si accede attraverso la scala interna in ferro rivestita in gomma e si raggiunge i locali sgombero, le pareti ed i soffitti risultano intonacate e il pavimento piastrellato; le porte interne in parte sono in legno chiuse in parte in ferro tagliafuoco e in parte in alluminio. L'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; l'impianto termico centralizzato con terminali francoil al piano terra e termosifone nei bagni ed al piano interrato alimentato a sistema teleriscaldamento centralizzato ed inoltre l'intera attività è dotata di impianto di ricircolo dell'aria e di raffrescamento. Lo stato di conservazione è ottimo, discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'accesso di carico e scarico avviene da via Carlo Cattaneo. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e sotto uno, ha un'altezza interna di 3,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 4.333,88 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO 5, piano: T-S1, intestato a
PROPRIETA' 1/1 in regime separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE CLASSAMENTO DEL 22/07/2013 - PRATICA VA0123492 IN ATTI DAL 22/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
 Coerenze: porzione piano terra: galleria comune, corridoio e vano scala comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi, via Carlo Cattaneo. porzione al piano primo interrato: unità immobiliare di terzi, muro perimetrale, unità immobiliare di terzi, muro perimetrale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2012.





Vista unita commerciale da via Carlo Cattaneo



Vista ingresso unita commerciale da via Carlo Cattaneo



Vista ingresso da Corso XX settembre



Vista ingresso pedonale da Corso XX settembre



Vista corridoio Galleria Del Pavone



Vista immobile da via XX settembre

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMO, MILANO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Paneghini - Chiesa San Giovanni - Santuario Santa Maria di Piazza - Museo del Tessile e della tradizione industriale - Teatro Sociale.





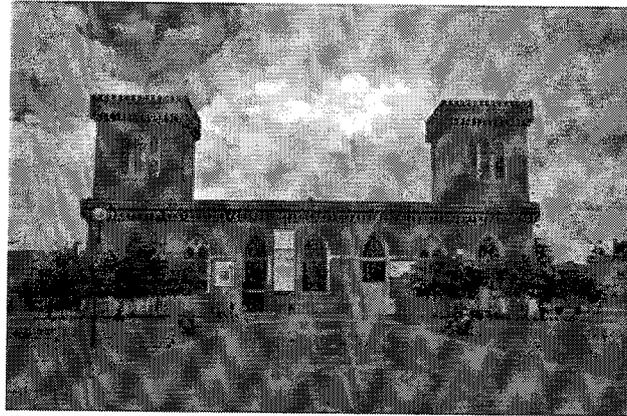
Museo Paneghini arte moderna



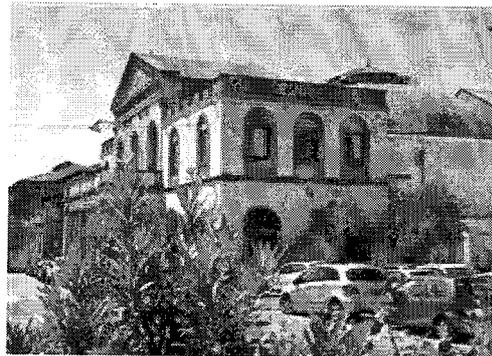
Chiesa San Giovanni



Santuario Santa Maria di Piazza



Museo del Tessile



Teatro Sociale

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- farmacie

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante MALPENSA 17 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 ML	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante MILANO LAGHI 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante STAZIONE 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisorii interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde per il fabbricato su via Carlo Cattaneo, piano per il fabbricato prospiciente su Corso XX Settembre, canali e discendenti in rame; ingresso condominiale: porta in alluminio con specchiatura a vetro, gradini scala accesso ai piani interrati rivestita in marmo; pareti esterne su via Carlo Cattaneo parte in marmo e parte intonacate, parete su Corso XX settembre parte rivestita in pietra e parte in marmo mentre le pareti interne intonacate; serramenti in alluminio parte con avvolgibili in pvc e parte con persiane; parapetti balconi in ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni androne pavimenti galleria Del Pavone in palladiana; i piani cantinati i pavimenti corrodio e corsello box in cemento, il cancello carraio in ferro comandato a distanza. L'edificio è dotato di ascensore.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> un'anta realizzato in ferro con apertura telecomandato a distanza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in parte in pietra, parte in marmo e parte intonacate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



protezioni infissi esterni: parte in persiane e parte in avvolgibili realizzate in parte in alluminio e parte in pvc

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli impianti:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in a soffitto
conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento i diffusori sono in francoil e termosifoni conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: elettrico conformità: non rilevabile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



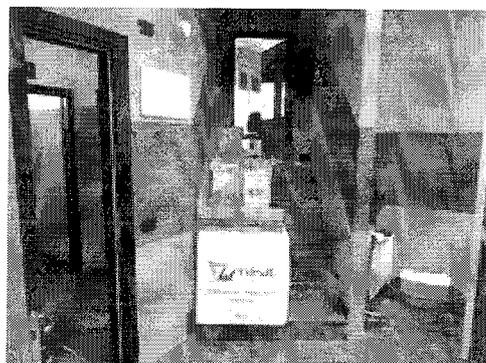
Vista salone principale/ingresso



Vista salone secondario



Vista Bagno

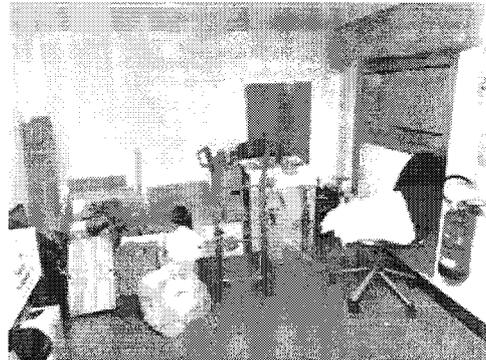


Vista scala accesso uffici e locale tecnico





Vista ufficio



Vista locale tecnico

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: $(4.75 \times 9.70) + (2.90 \times 5.05) +$ $(7.75 \times 4.40) + (13.55 \times 7.20) +$ $[(7.20 + 9.60) : 2 \times 3.05] +$ $[(7.20 + 2.90) : 2 \times 3.60] +$ $[(2.55 \times 1.60) : 2] =$	246,94	x	100 %	=	246,94
Balcone: $(0.90 \times 8.15) =$	7,34	x	30 %	=	2,20
Piano interrato: $[(7.20 + 4.85) : 2 \times 3.45] +$ $(5.70 \times 3.95) + [(2.70 \times 3.95) : 2] +$ $[(1.20 + 1.40) : 2 \times 3.95] =$	53,78	x	50 %	=	26,89
Totale:	308,06				276,03

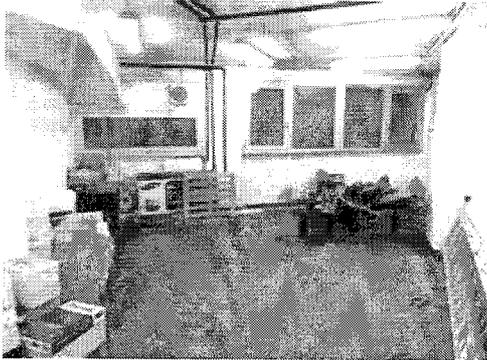


Vista balcone



Vista scala collegamento piano cantina





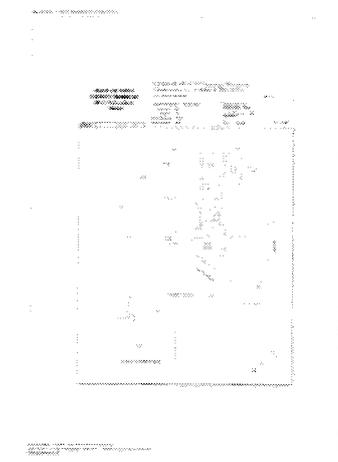
Vista cantina



Vista corridoio cantina



Vista cantina



Planimetria catastale

ACCESSORI:

cantina, composto da due locali oltre il disimpegno.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO 5, piano: S2, intestato a

- PROPRIETA: proprietà 1541712/12000000, proprietà 1541712/12000000 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare; corridoio comune da cui si ha l'accesso; salvo altri

si fa presente che l'unità e locale autoclave comune a tutti i condomini.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano interrato sotto due: [(3.70x3.15) x 3083424:12000000]=	2,99	x	25 %	=	0,75
Totale:	2,99				0,75

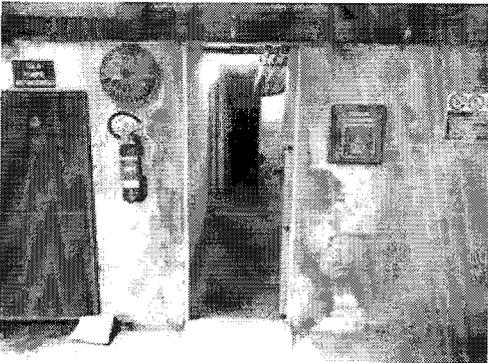




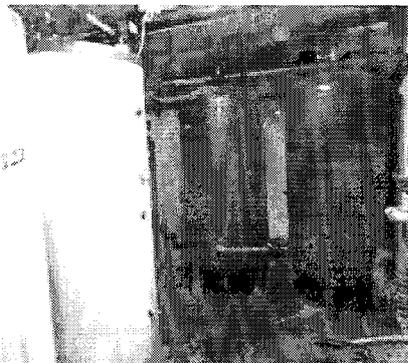
Vista ingresso locali interrati dalla Galleria Del Pavone



Vista scala ingresso piani interrati



Vista corridoio piano cantina



Vista locale autoclave

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - Rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese in data 13/10/2022 (13/10/2022)

Domanda: media richiesta di immobili di tipo commerciale

Offerta: normale offerta di tipo commerciale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 3.000,00

Note: In tutta Busto Arsizio sono al momento presenti 123 offerte per locali commerciali in vendita, ovvero quasi il 20% degli annunci di questa tipologia in provincia di Varese.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

Il segmento delle unità commerciali, registra un tasso aggregato di crescita delle transazioni prossimo al 5%, il più basso dell'intero settore non residenziale, ma equamente distribuito tra comuni capoluogo e minori. Le quotazioni medie delle unità commerciali che a livello nazionale, mostrano un calo generalizzato; solo tre regioni del Nord-Ovest presentano tassi positivi, la Lombardia (+4,1%), il Piemonte (+0,4% e la Valle d'Aosta (+0,5%). Le maggiori città vedono Roma e Milano



in testa per numero di compravendite (rispettivamente 2.134 e 1.895 Ntn). Nel complesso, i tassi di variazione annuale sono positivi con le sole eccezioni di Bologna,
 - un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione commerciali hanno registrato un piccolo aumento; considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo buono stato di manutenzione interna ed esterna della sua posizione si può determinare il più probabile valore di mercato per l'unità commerciali comprensivo degli accessori a € 2400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	276,03	x	2.400,00	=	662.476,80
Valore superficie accessori:	0,75	x	2.400,00	=	1.794,00
					664.270,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 664.270,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 664.270,80



box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA CARLO CATTANEO 5, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile di cui si tratta fa parte di un edificio a tre piani fuori terra su via Carlo Cattaneo e di cinque piani fuori terra su Corso XX Settembre e due piani interrati costruito nel 1968. Il box al piano sotto due, percorrendo la rampa si raggiunge il box ed è composto da un unico locale; la porta di ingresso in lamaiera verniciata color verde con apertura manuale, le pareti ed il soffitto intonaco; pavimento in gres rosso; impianto di illuminazione esterna. Si accede dal passo carraio in via Carlo Cattaneo, l'apertura del cancello è automatizzato. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE 4, piano: S2, intestato a

PROPRIETA 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 4/12/2017 Pratica n. VA0154518 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO n.39740-1/2017

Coerenze: unità immobiliari di terzi, muro perimetrale, cortile e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

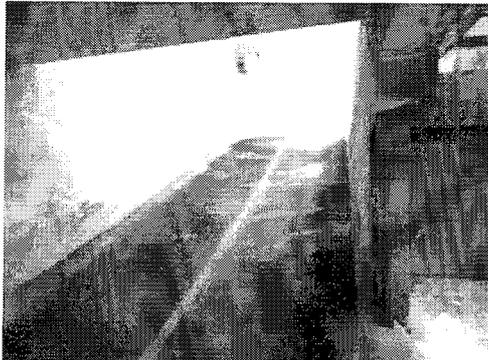




Vista ingresso carraio da via Carlo Cattaneo



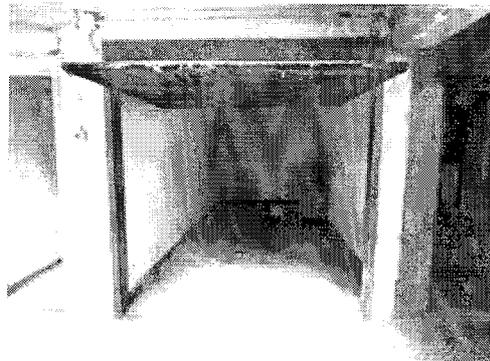
Vista rampa di accesso box



Vista rampa accesso box



Vista cortile interno piano box

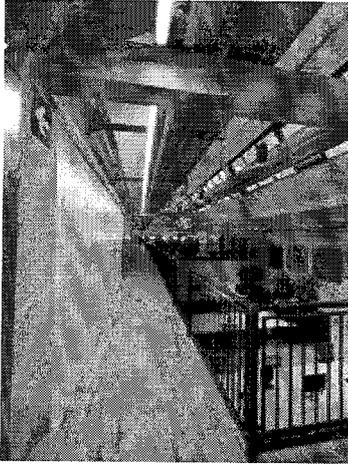


Vista box dal cortile

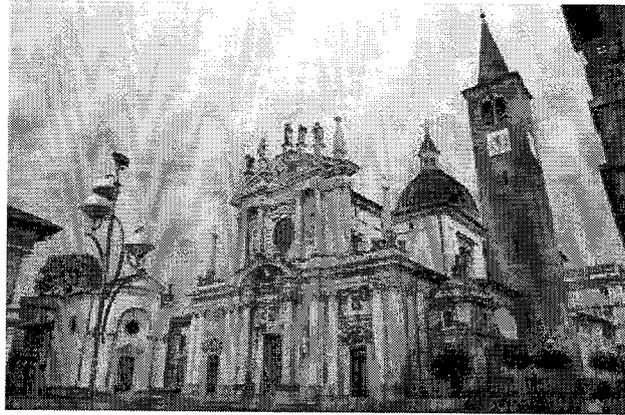
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMO, MILANO, VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Paneghini - Chiesa San Giovanni - Santuario Santa Maria di Piazza - Museo del Tessile e della tradizione industriale - Teatro Sociale.

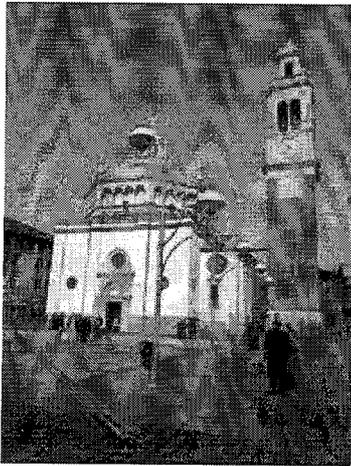




Museo Paneghini arte moderna



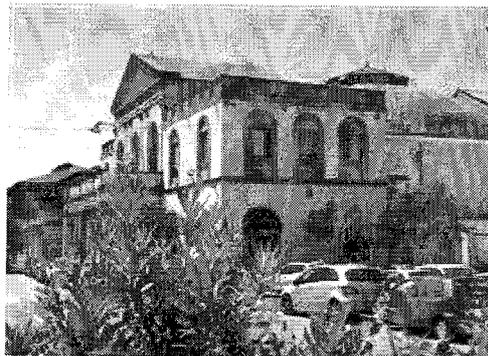
Chiesa San Giovanni



Santuario Santa Maria di Piazza



Museo del Tessile



Teatro Sociale

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- farmacie

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante MALPENSA 17 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 ML	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante MILANO LAGHI 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante STAZIONE 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in elevazione in c.a e mattoni; solai in c.a e laterizio; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde per il fabbricato su via Carlo Cattaneo, piano per il fabbricato prospiciente su Corso XX Settembre, canali e discendenti in rame; ingresso condominiale: porta in alluminio con specchiatura a vetro, gradini scala accesso ai piani interrati rivestita in marmo; pareti esterne su via Carlo Cattaneo parte in marmo e parte intonacate, parete su Corso XX settembre parte rivestita in pietra e parte in marmo mentre le pareti interne intonacate; serramenti in alluminio parte con avvolgibilabili in pvc e parte con persiane; parapetti balconi in ringhiera in ferro a disegno semplice; passaggi comuni androne pavimenti galleria Del Pavone in palladiana; i piani cantinati i pavimenti corrodai e corsello box in cemento, il cancello carraio in ferro comandato a distanza. L'edificio è dotato di ascensore.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomandata a distanza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



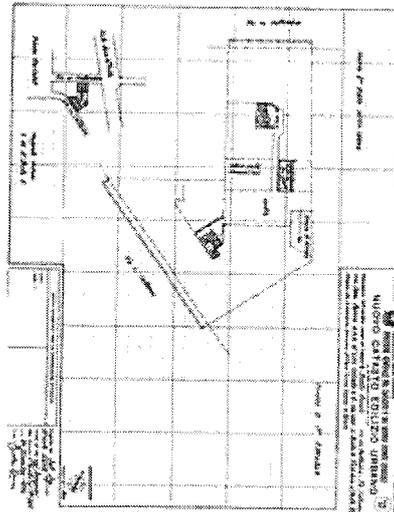
elettrico: canalina esterna , la tensione è di 220V ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 conformità: non rilevabile
ascensore: elettrica conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
box (2.50x5.60)=	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Camera di Commercio di Varese - Rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese in data 13/10/2022 (13/10/2022)

Domanda: discrete richieste di box nella zona

Offerta: poche offerta di box nella zona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 14.000,00

Valore massimo: 21.000,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per il box a corpo 21.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedendo la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per

la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Vincenzo Romano via Galileo Galilei 7 - Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) rilevazione prezzi del 13/10/2022.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	276,03	0,75	664.270,80	664.270,80
B	box singolo	14,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				685.270,80 €	685.270,80 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene iliquidazione giudiziale non pongono dubbi circa la sua vendita del negozio in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 681.270,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 34.063,54

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 647.207,26

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 4.343,49

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 642.863,77



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 44/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **AREE BOSCADE** a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA BONACALZA ANGOLO VIA RISORGIMENTO SNC, della superficie commerciale di **10.280,00** mq per la quota di 4/48 di piena proprietà

I terreni sono posizionati in vicinanza del municipio del comune Oggiona Con Santo Stefano e del campo sportivo in via Risorgimento angolo via Bonacalza; da certificato destinazione urbanistica sono aree Boscate.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3104 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 4840, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 10,00 €, intestato a _____
- DIRITTO DI PROPRIETA per 4/48, derivante da FRAZIONAMENTO DEL 31/12/1981 in atti dal 22/12/1992 prot. n.13/81 (n.8477.f18/1983)
Coerenze: p.lla 3594, p.lla 3596, p.lla 808, p.lla 3105 e strada vicinale
- foglio 9 particella 3106 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 4610, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 9,52 €, intestato a _____
- DIRITTO DI PROPRIETA per 4/48, derivante da FRAZIONAMENTO DEL 31/12/1981 in atti dal 22/12/1992 prot. n.13/81 (n.8477.f18/1983)
Coerenze: p.lla 3104, p.lla 808, via Bonacalza, p.lla 3107
- foglio 9 particella 3594 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 830, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a _____
- DIRITTO DI PROPRIETA per 4/48, derivante da FRAZIONAMENTO DEL 31/12/1981 in atti dal 22/12/1992 prot. n.13/81 (n.8477.f18/1983)
Coerenze: via Risorgimento, p.lla 3593, via Risorgimento, p.lla 3596, p.lla 3104, strada vicinale

Presenta una forma rettangolare, un'orografia parte pianeggiante e parte pendente, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: media, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: bosco misto ,di selvicoltura: nessunIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **10.280,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.141,67
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.034,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.034,58
Data della valutazione:	27/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'accesso ai terreni è avvenuto in data 03 ottobre 2023 alle ore 12,00 accompagnata dal [redacted] ed è avvenuto in modo regolare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/09/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2834 di repertorio, iscritta il 28/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 135768/25171, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede a Siena - C.F.: 00884060256, contro (

[redacted], derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 515000,00.

Importo capitale: 452025,64-interessi € 45202,56-spese € 17771,80.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.lla 3104 -3106 - 3594 - Diritto di proprietà quota 4/48

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6081 di repertorio, iscritta il 28/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 143455/26656, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede a Sondrio e domicili a Milano in via Santa Maria Fulcorina 1 - C.F.: 00053810149, contro (



derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 50000,00-Interessi € 6000,00-spese € 4000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 1541,712/12000 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.lla 3104 -3106 - Diritto di proprietà quota 4/48

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5984 di repertorio, iscritta il 28/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 143456/26657, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede a Sondrio e domicili a Milano in via Santa Maria Fulcorina 1 - C.F.: 00053810149, contro

derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 129686,37.

Importo capitale: 108686,37-Interessi € 11000,00-Spese € 10000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Via Carlo Cattaneo 5, Piano S2 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 505 - Diritto di proprietà 3083424/12000000 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.lla 3104 -3106 - Diritto di proprietà quota 4/48

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 9770 di repertorio, iscritta il 05/12/2017 a MILANO 2 ai nn. 146962/27346, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETA PER AZIONI con sede a Bergamo - C.F.: 03053920165, contro

, derivante da 0281

DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1743000,00.

Importo capitale: 1083000,00-Spese € 30000,00-Interesse € 630000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) Corso XX settembre 4 , piano S2 - Sez. BU- foglio 16 p.lla 2126 sub 36 - Via Carlo Cattaneo 5, piano T-S1 - Sez. BU foglio 16 p.lla 2126 sub 506 - Diritto di proprietà quota 1/1 - Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.lla 3104 -3106 - 3594 - Diritto di proprietà quota 4/48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7055/2023 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 89994/62988, a favore di

derivante da 600 SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.I..

La formalità è riferita solamente a Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.lla 3104 -3106 - 3594 - Diritto di proprietà quota 4/48

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:

I TERRENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO E PERTANTO NON VI SONO SPESE GESTIONALI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE I TERRENI IN COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO CENSITI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 9 P.LLA 3104, 3106 E 3594 SONO PERVENUTI AI PER SUCCESSIONE PER LA MORTE DEL PADRE CON DIRITTO DI PROPRIETA DI 4/48.

SI PRECISA CHE L'ISPEZIONE IPOTECARIA E GLI ATTI DI ACQUISTI RIPERITE SONO ANTECEDENTE DI 20 ALLA DATA DELLA SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART.49 C.C.I.I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione, registrato il 27/09/1975 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 31. Il titolo è riferito solamente a Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.lla 3104 - 3106 - 3594 - Diritto di proprietà quota 4/48. SUCCESSIVA INTEGRAZIONE IN DATA 18/02/1976 N.95 VOLUME 312

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 20 del 31/03/2011 e pubblicato sul BURL n.50 del 14/12/2011 e successiva variante, l'immobile ricade in zona AREA BOSCADE P.LLA N.3104-3106 E PARTE SEDIME STRADALE E AREA BOSCADE P.LLA 3594. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 45. Aree boscate Comprendono aree di valore ambientale, finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri paesaggistici propri del territorio aperto; il P.G.T. ne persegue la salvaguardia e la qualificazione in quanto funzionali alla tutela del suolo e al ripristino delle potenzialità paesistiche ed ecologico-ambientali. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del P.G.T. In queste zone è vietato qualsiasi intervento di



trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole in grado di promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale. In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tali zone tipologiche, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dal Titolo III della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, non sono ammesse nuove edificazioni. Edifici esistenti Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da attuarsi nei modi e nei termini di cui alla legge regionale 7 giugno 1980 n. 93 e di cui all'articolo 4 della legge regionale 15 gennaio 2001 n.1.. Il titolo è riferito solamente al Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.la 3104 -3106 - 3594

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.la 3104 -3106 - 3594

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.la 3104 -3106 - 3594

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni in comune di Oggiona Con Santo Stefano foglio 9 p.la 3104 -3106 - 3594



AREE BOSCADE a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA BONACALZA ANGOLO VIA RISORGIMENTO SNC, della superficie commerciale di **10.280,00** mq per la quota di 4/48 di piena



proprietà (... ..)

I terreni sono posizionati in vicinanza del municipio del comune Oggiona Con Santo Stefano e del campo sportivo in via Risorgimento angolo via Bonacalza; da certificato destinazione urbanistica sono aree Boscate.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3104 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 4840, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 10,00 €, intestato :

DIRITTO DI PROPRIETA per 4/48,

derivante da FRAZIONAMENTO DEL 31/12/1981 in atti dal 22/12/1992 prot. n.13/81 (n.8477.f18/1983)

Coerenze: p.lla 3594, p.lla 3596, p.lla 808, p.lla 3105 e strada vicinale

- foglio 9 particella 3106 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 4610, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 9,52 €

DIRITTO DI PROPRIETA per 4/48,

derivante da FRAZIONAMENTO DEL 31/12/1981 in atti dal 22/12/1992 prot. n.13/81 (n.8477.f18/1983)

Coerenze: p.lla 3104, p.lla 808, via Bonacalza, p.lla 3107

- foglio 9 particella 3594 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto, superficie 830, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato :

1 - DIRITTO DI PROPRIETA per 4/48,

derivante da FRAZIONAMENTO DEL 31/12/1981 in atti dal 22/12/1992 prot. n.13/81 (n.8477.f18/1983)

Coerenze: via Risorgimento, p.lla 3593, via Risorgimento, p.lla 3596, p.lla 3104, strada vicinale

Presenta una forma rettangolare, un'orografia parte pianeggiante e parte pendente, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: media, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: bosco misto ,di selvicoltura: nessun terreno



Vista panoramica da via Risorgimento



Vista p.lla 3594 da strada vicinale





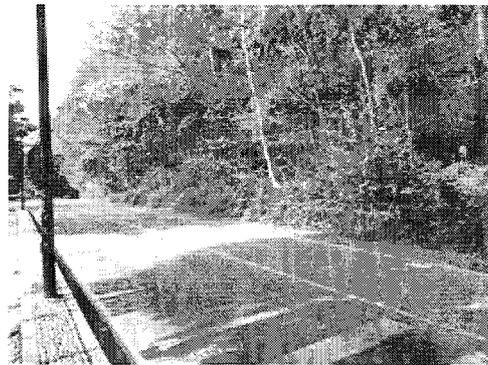
Vista p.lla 3104 da strada vicinale



Vista p.lla 3104 da strada vicinale



Vista p.lla 3106 da via Bonacalza



Vista p.lla 3106 da via Bonacalza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, VARESE, TRADATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.

SERVIZI

municipio	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante MALPENSA 12 KM	nella mappa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------------------	-------------	---------------------



ferrovia distante Cavaria Oggiona Jerago KM 9
 autobus distante 500 ML
 autostrada distante SOLBIATE ARNO 2 KM

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

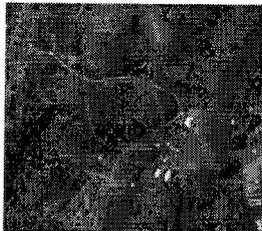
stato di manutenzione generale:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista posizioni terreni



Estratto mappa con indicazione terreni

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
superficie catastale p.lla 3104	4.840,00	x	100 %	=	4.840,00
superficie catastale p.lla 3106	4.610,00	x	100 %	=	4.610,00
superficie catastale p.lla 3594	830,00	x	100 %	=	830,00
Totale:	10.280,00				10.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Milani Pietro e Romeo snc (03/10/2023)

Domanda: più nello specifico il singolo segmento di mercato nel comune di Oggiona Con Santo Stefano e possibile osservare che la tipologia relativo ai terreni non residenziali ha registrato una diminuzione delle transazioni .

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di terreni.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 48 mesi

Valore minimo: 24.500,00

Valore massimo: 25.500,00

Note: i valori sopra indicati sono per una superficie di un ettaro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, delle piante presenti e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia delle piante). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: 1 Regolarità urbanistica ed edilizia; 1 Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; 1 Ubicazione del terreno; si può determinare il più probabile valore di mercato per il Bosco Misto a 25000,00 € ad ettaro pertanto al mq € 2,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.280,00 x 2,50 = 25.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.141,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimendo la realzione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, p er cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per

la consistenza dei terreni, nel modo seguente: valore dei terreni è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale del terreno da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di terreni dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Oggiona Con Santo Stefano, agenzie: Milani Pietro e Romeo snc con sede a Oggiona Con Santo Stefano via San Vittore 35

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	AREE BOScate	10.280,00	0,00	25.700,00	2.141,67
				25.700,00 €	2.141,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i terreni boschivi oggetto della presente valutazione risultano di proprietà indivisa fra 8 proprietari in quote divise tra loro di cui gli eredi [redacted] hanno una quota 4/48 ciascuno. Per poter assegnare la quota di proprietà al sig. [redacted] bisogna sciogliere la comunione tra gli otto proprietari procedendo alla assegnazione della singola proprietà con atto notarile di divisione ponendo le spese a carico dei singoli comproprietari. Per i motivi esposti ritengo che i valori dei terreni al quanto modesti non giustificano le spese da sostenere e pertanto quantifichero solo quota quota del sig

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: **€ 2.141,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 107,08**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.034,58**
 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: **€ 2.034,58**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato
 Lucio Bernasconi

