



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

508/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

DEBITORE:

BABOO SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GUIDO RICCARDO GRASSI

CF: GRSGRC59D14H240M

con studio in MARNATE (VA) VIA PROSPIANO 308

telefono: 00390331604053

fax: 0039331366298

email: info@studiograssilandini.it

PEC: guidoriccardo.grassi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 508/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SOLBIATE ARNO Via Colombera 19, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BABOO SRL)

L'immobile oggetto della presente è inserita in un contesto industriale, derivante dal frazionamento di un complesso che comprendeva una parte produttiva e una parte con destinazione uffici.

L'immobile è inserito al piano primo della palazzina uffici, si caratterizza con una pianta a C il cui lato centrale, il più lungo è rivolto verso la Via Colombera da una parte e dall'altra verso una corte interna.

Si accede all'edificio da un androne che porta a una scala comune, servita da un ascensore inserito in un ampio corpo circolare.

Il pianerottolo di arrivo serve anche altre proprietà.

La pianta dell'edificio è caratterizzata da un corridoio lungo il quale si distribuiscono i vari uffici e i servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di Variabile media 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 758 sub. 536 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 14 vani, rendita 3.253,68 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBERA n. 29 , piano: piano: 1;, intestato a BABOO SRL con sede in BESNATE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NORD altra unità immobiliare, EST parte comune, corte, altra unità immobiliare, SUD strada, OVEST Via Colombera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	400,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 262.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 262.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 262.400,00
Data della valutazione:	27/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Baboo Srl, (cod. fisc. e p. iva 02705740120) in



qualità di proprietario

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** cancellata, iscritta il 18/02/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 16239, Registro particolare n. 2726, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, contro BABOO S.R.L., derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40200.

Importo capitale: 32.192,34

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/10/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 134746, Registro particolare n. 25877, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro BABOO SRL, TAGLIARO CARLA, BULEGATO ROBERTO, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 225.654,55.

Importo capitale: 188.654,55

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/03/2007 a firma di LORI LUCA CodFisc LRO LCU 56L04 D451 N, GIUSSANO (MI) ai nn. Numero di repertorio 35069/11073 di repertorio, iscritta il 28/03/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 46293 Registro particolare n. 10949, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. CON UNICO SOCIO, contro BABOO SRL, derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 285.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2007 a firma di ZANINI GIORGIO Cod fisc ZNN GRG 65E18 L682 I, BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. Numero di repertorio 72368/5478 di repertorio, iscritta il 05/04/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 52092 Registro particolare n. 12710, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., contro BABOO S.R.L., derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 255.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritta il 13/12/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di



MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 155407 Registro particolare n. 103034, a favore di MAIOR SPV SRL, contro BABOO SRL, derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
 SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 159.016,17 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO.SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, MAIOR SPV SRL E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO MASSIMILIANO BINA, ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PR ESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO VALENTINA MILONE, SITO IN BUSTO ARSIZIO ALLA VIA MARSALA, 35

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	90,89
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ARNO SRL , in forza di ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA (dal 07/02/2007), con atto stipulato il 07/02/2007 a firma di Notaio LORI LUCA Cod fis LRO LCU 56L04 D451 N, Sede GIUSSANO (MI) ai nn. Numero di repertorio 34944/10978 di repertorio, trascritto il 14/04/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 46292 Registro particolare n. 24884

BABOO SRL per la quota di 1/1, in forza di 112 COMPRAVENDITA (dal 22/03/2007), con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di LORI LUCA Cod Fisc LRO LCU 56L04 D451 N, Sede GIUSSANO (MI) ai nn. Numero di repertorio 35068/11072 di repertorio, trascritto il 28/03/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 46292 Registro particolare n. 24884

BABOO SRL per la quota di 1/1, in forza di ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 819 RESTRIZIONE DI BENI (dal 22/03/2007), con atto stipulato il 22/03/2007 a firma di Notaio LORI LUCA Cod Fis LRO LCU 56L04 D451 N, Sede GIUSSANO (MI) ai nn. Numero di repertorio 35058/11064 di repertorio, trascritto il 19/05/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 75423 Registro particolare n. 15743

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CALZIFICIO CARABELLI per la quota di 1/1, in forza di cessione di ramo d'azienda (fino al 23/06/1999), con atto stipulato il 23/06/1999 a firma di Notaio Bellezza Enrico, trascritto il 16/07/1999 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. n. 48877 del registro particolare;

CALZIFICIO CARABELLI IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA per la quota di 1/1, in forza di identificazione catastale (dal 16/07/1999 fino al 14/01/2002), con atto stipulato il 14/01/2002 a firma di Notaio Luciano Amato, trascritto il 23/01/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 5564

ARNO SRL per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 29/09/2004 fino al 22/03/2007), con atto stipulato il 29/09/2004 a firma di Tribunale di Busto Arsizio, trascritto il 04/11/2004 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 83356



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1/75**, rilasciata il 26/02/1975 con il n. 1/75 di protocollo

Licenza edilizia N. **2/75**, rilasciata il 26/02/1975 con il n. 2/75 di protocollo

Licenza edilizia N. **29/76**, rilasciata il 26/04/1976 con il n. 29/76 di protocollo

Licenza edilizia N. **42/76**, rilasciata il 26/06/1976 con il n. 42/76 di protocollo

Concessione edilizia N. **146/86**, rilasciata il 18/12/1986

Permesso di costruire N. **09/2006**

Permesso di costruire N. **12/2006**, intestata a CALZIFICIO CARABELLI SPA, per lavori di ristrutturazione non integrale e non integrale riguardante l'involucro della cabina elettrica, rilasciata il 18/10/2006 con il n. 12/2006 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1/2006**

N. **51/2006**, intestata a DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', per lavori di Ristrutturazione e frazionamento parziale di complesso industriale, presentata il 06/12/2006 con il n. 51/2006 di protocollo, agibilità del 31/08/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n 22 del 23/05/2018, l'immobile ricade in zona AMBITO TERRITORIALE T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE. Norme tecniche di attuazione ed indici: - il diritto edificatorio DE è stato determinato su base territoriale in misura pari a 0,90 mq/mq, - nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi, - il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire il mantenimento dei caratteri morfotipologici degli insediamenti, - l'attuazione delle azioni di interesse pubblico o generale è demandata all'applicazione dei criteri premiali e perequativi, che pertanto determinano un fattore incrementale del diritto edificatorio, l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura: $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio. . Considerato che nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi, sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività economiche insediate, è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo, persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi specifici per attività economiche il cui rapporto morfologico con lo spazio aperto presenta un buon grado di omogeneità, Ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE si procede mediante stima delle densità edilizie effettive Il diritto edificatorio DE, espresso in termini di indice medio di superficie lorda di pavimento su base territoriale, è determinato nella seguente misura: $DE = Mde - 6\% = (0,43 - 0,43 \times 6\%) \times 200\% + 10\% = 0,9082 \text{ } \approx 0,90 \text{ mq/mq}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA COLOMBERA 19

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SOLBIATE ARNO Via Colombera 19, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BABOO SRL)

L'immobile oggetto della presente è inserita in un contesto industriale, derivante dal frazionamento di un complesso che comprendeva una parte produttiva e una parte con destinazione uffici.

L'immobile è inserito al piano primo della palazzina uffici, si caratterizza con una pianta a C il cui lato centrale, il più lungo è rivolto verso la Via Colombera da una parte e dall'altra verso una corte interna.

Si accede all'edificio da un androne che porta a una scala comune, servita da un ascensore inserito in un ampio corpo circolare.

Il pianerottolo di arrivo serve anche altre proprietà.

La pianta dell'edificio è caratterizzata da un corridoio lungo il quale si distribuiscono i vari uffici e i servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di Variabile media 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 758 sub. 536 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 14 vani, rendita 3.253,68 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBERA n. 29 , piano: piano: 1, intestato a BABOO SRL con sede in BESNATE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NORD altra unità immobiliare, EST parte comune, corte, altra unità immobiliare, SUD strada, OVEST Via Colombera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si



trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARESE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO IN PARTICOLARE.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante CIRCA 20 KM DA AEROPORTO MALPENSA	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante CIRCA DUE KILOMETRI CASELLO DI SOLBIATE ARNO	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante STAZIONE DI ALBIZZATE CIRCA 3 KILOMETRI	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a uso ufficio

PAVIMENTI: in tutti i locali sono posati pavimenti in monocottura 30 x 30 ad eccezione di 2 locali la cui pavimentazione è in parquet a lisca di pesce con bindero perimetrale.

PARETI: si riscontrano 4 tipologie di pareti:

- nella maggior parte dei locali le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura
- direzione le pareti intonacate con finitura in spatolato tipo veneto
- bagni parzialmente rivestite con piastrelle e intonaco
- locali di rappresentanza, i due locali con posato parquet, sono rivestite da una boiserie in legno con arredi inseriti

SOFFITTI: le tipologie adottate sono 3:

- nella maggior parte dei locali è posato un controsoffitto in pannelli di fibra tipo Armstrong 60 x 60
- locale direzione sono posati dei pannelli in cartongesso con inseriti degli elementi di decoro metallici che rappresentano lame per l'inserimento di corpi illuminanti.
- locali privi di controsoffitto intonacati con guscio di raccordo tra parete e soffitto

SERRAMENTI INTERNI: sono di 2 tipi:

- ingresso uffici e singole celle dei servizi igienici in legno tamburato impiallicciato tinto noce negli uffici e in legno verniciato nei servizi
- antibagno sono parzialmente in legno con specchiatura in vetro smerigliato.

SERRAMENTI ESTERNI: sono di 2 tipologie:

- in legno verniciato, con ante a battente nell'ala posta parallelamente a via colombera
- in alluminio con anta a ghigliottina invece nella parte posta perpendicolarmente alla via Colombera, sicuramente porzione di edificio realizzata in epoca diversa.

I serramenti sono protetti da avvolgibili in PVC.

IMPIANTO ELETTRICO

l'impianto è certificato ed è sottotraccia

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Centralizzato con diffusori in alluminio

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta unica realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	al di sopra della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio con coibentazione in Non si è potuto verificare in quanto comune	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in in muratura con coibentazione in non si è verificato , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	



<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Monocottura 30 x 30 e Parquet a lisca di pesce	buono	
<i>plafoni:</i> realizzati in Controsoffitto in pannelli tipo Armstrong 60 x 60 e parzialmente in cartongesso e cassoni	buono	
<i>portone di ingresso:</i> anta battente realizzato in legno massello	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in PVC	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rilasciata	buono	
<i>termico:</i> indipendente con alimentazione in a gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: rilasciata	buono	
<i>idrico:</i> accumulatore per ogni servizio con caldaietta con alimentazione in gas , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: rilasciato	al di sopra della media	
Delle Strutture:		
<i>scale esterne:</i> a rampa unica elicoidale costruite in calcestruzzo rivestito con pietra	al di sopra della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	al di sopra della media	

CLASSE ENERGETICA:



[177,32 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 12120000

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
APPARTAMENTO	USO	400,00	x	100 %	=	400,00
UFFICIO						
Totale:		400,00				400,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/03/2020
Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO DI VARESE
Descrizione: UNITÀ ABITATIVE IN BUONO STATO
Indirizzo: Via Colombera
Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 360.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 16/03/2020
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: Media tra quotazione di abitazione e di laboratori
Indirizzo: Via Colombera
Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 326.000,00 pari a 815,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 16/03/2020
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI IN PRIMA FASCIA
Indirizzo: Via Colombera
Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 326.000,00 pari a 815,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/03/2020
Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Colombera
Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 460.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

PIAZZA AFFARI IMMOBILIARE Sig IGNAZIO VITA Tel 0331 985995 (18/03/2020)
Domanda: Esiste una ricerca di immobili a uso ufficio con taglio di mq circa 400,00 a Solbiate Arno
Offerta: Non c'è offerta per questo taglio in quanto non esiste domanda
Tempo di rivendita o di assorbimento: dai 6 mesi ai 12 mesi il tutto in funzione del prezzo



Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: L'unica possibilità di vendita è quello di un frazionamento in piccoli uffici.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abbiamo sviluppato le superfici di riferimento dell'edificio e dopo aver consultato i vari bollettini

- 1) AGENZIA DELLE ENTRATE
- 2) CAMERA DI COMMERCIO DI INDUSTRIA E ARTIGIANATO DI VARESE
- 3) BORSINO IMMOBILIARE
- 4) OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Abbiamo mediato il prezzo di mercato, in ultimo per poter verificare le condizioni attuali di mercato è stata intervistata un'agenzia immobiliare che opera in loco :

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 820,00 = **328.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Taglio dell'edificio grosso che comporta una certa difficoltà di vendita oltre alla difficoltà di renderlo residenziale	-65.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 262.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 262.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'Immobile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di SOLBIATE ARNO:

- 1) CAMERA DI COMMERCIO di VARESE
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SOLBIATE ARNO, osservatori del mercato immobiliare BOLLETTINO CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE, AGENZIA DELLE ENTRATE, BOLLETTINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	400,00	0,00	262.400,00	262.400,00
				262.400,00 €	262.400,00 €

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: **€ 262.400,00**

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: **€ 262.400,00**

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: **€ 262.400,00**

data 27/03/2020

il tecnico incaricato
GUIDO RICCARDO GRASSI

