



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

52/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

Dott. Daniele Zavagnin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO TERZI

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a GALLARATE Via Nino Bixio 5, frazione Arnate, della superficie commerciale di **814,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Con riferimento alla relazione fotografica ed al rilievo effettuato ed allegato alla presente, l'immobile in questione risulta essere ubicato nella zona periferica sud in località Arnate del Comune di Gallarate lungo la Via Nino Bixio (dalla quale ha l'accesso al civico 5 da parcheggio pubblico), in posizione prospiciente il torrente Arno.

Non è stata rinvenuta presso gli uffici comunali la pratica edilizia originaria dello stabile, tuttavia dalle tavole del PGT si rileva che il corpo principale era già esistente al 1883 ed anche le caratteristiche costruttive lasciano intendere che effettivamente la sua costruzione possa farsi risalire appunto a quegli anni. Caratteristiche peculiari dell'immobile sono inoltre la presenza di una ciminiera in mattoni e di un'ampia area a verde attualmente di proprietà, ma indicata nel PGT come di futura possibile utilizzazione pubblica sempre a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di variabile da 3,60m a 5,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1030 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria D/1, rendita 3.819,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nino Bixio, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2003 Pratica n. 307248 in atti dal 20/09/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13668.1/2003)
Coerenze: da nord in senso orario: torrente Arno, mappale 3263, mappale 3264, Via Nino Bixio, mappale 1888, mappale 1887, mappale 564, mappale 999, mappale 2056, mappale 2545

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	814,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 278.202,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 264.291,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 264.291,90
Data della valutazione:	16/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I procedimenti giudiziari che hanno dato origine alle successive iscrizioni/pignoramenti sono "decaduti" in quanto il pignoramento scaturito dal decreto ingiuntivo dell'ipoteca giudiziale è stato dichiarato improcedibile con atto del 24/11/2022 dal Tribunale a fronte della sopravvenuta dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della società proprietaria dell'immobile. Della liquidazione giudiziale è stata trasmessa in data 09/12/2022 (ricevuta in data 14/12/2022) la richiesta di annotazione della sentenza n. 52/2022 presso la Conservatoria di Milano 2.

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** attiva, stipulata il 01/05/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 915 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a Milano 2 ai nn. 88306/16436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000 €

Importo capitale: 175.720,59 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari di Busto Arsizio ai nn. 1231 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Milano 2 ai nn. 45274/30548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

Si evidenzia che la porzione a cortile di proprietà che era composta parzialmente dai precedenti mappali 89, 90 e 745 pari a circa 1.280 mq non è più in grado di "produrre" volumetria in quanto è già stata utilizzata nella pratica edilizia di costruzione del vicino condominio nel 1970, inoltre nell'attuale PGT detta area è prevista come verde pubblico.

Si precisa inoltre che durante la pratica del 1974 la proprietà aveva "ceduto" all'amministrazione

comunale parte del mappale 1030 tramite un arretramento della recinzione (arretramento che è stato fisicamente eseguito nel 1986), tale cessione non è però stata formalizzata per cui l'attuale mappale 1030 risulta essere di circa 480 mq più esteso di quello che è in realtà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autentica (dal 12/04/1975), con atto stipulato il 12/04/1975 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 66.478 di repertorio, registrato il 02/05/1975 a Gallarate ai nn. 2347 Vol. 275, trascritto il 09/05/1975 a Milano 2 ai nn. 16407/14294

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 12/04/1975)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda le pratiche edilizie segnalate si precisa quanto segue:

1. La concessione edilizia 127/1970 pur riferendosi ad altra costruzione viene riportata e segnalata in quanto tra i documenti di progetto vi è il calcolo della volumetria dal quale si evince che l'area a cortile antistante l'immobile è stata utilizzata per determinare la volumetria stessa di altra costruzione;
2. La concessione edilizia 417/1974 oltre alla sistemazione del capannone prevedeva il rifacimento della recinzione fronte parcheggio lungo Via Nino Bixio, ma non è stata realizzata;
3. la recinzione di cui alla pratica del 1974 è stata realizzata con l'autorizzazione edilizia n. 115/1986

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **127/1970** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di fabbricato residenziale con negozi, presentata il 09/06/1969, rilasciata il 06/05/1970 con il n. 12041/739 di protocollo, agibilità del 24/12/1998 con il n. 12041-4162/739 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione a verde del lotto in oggetto

Concessione Edilizia N. **417/1974** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione capannone industriale e costruzione recinzione, presentata il 22/07/1974, rilasciata il 23/12/1974 con il n. 5898/739 di protocollo, agibilità del 01/12/1975 con il n. 8970/739 di protocollo.

L'agibilità rilasciata è solo parziale riferita ai locali laboratorio

Autorizzazione edilizia N. **115/1986** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 02/04/1986 con il n. 5347/739 di protocollo, rilasciata il 28/05/1986

Denuncia Inizio Attività N. **6832/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione tettoia, presentata il 07/03/2002 con il n. UP-2002-6832 di protocollo, rilasciata il 27/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a tettoia adiacente il corpo principale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 30 del 04/06/2015, l'immobile ricade in zona RSE - Ambito residenziale semiestensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 delle N.T.A. del P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' opportuno segnalare che qualora l'immobile venisse acquistato per essere demolito e ricostruito le regolarizzazioni richieste sarebbero "sanate" dalla pratica edilizia di demolizione con ricostruzione. L'onere di regolarizzazione edilizia è un importo "medio" in quanto, la determinazione esatta dello stesso può avvenire esclusivamente al momento della redazione della pratica con l'interlocuzione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1-Le misure globali del capannone (risalente al 1800) non corrispondono fedelmente a quelle indicate nella pratica di sistemazione del 1974 2-La distribuzione interna dei locali della zona ufficio e spogliatoio e parzialmente differente 3-La tettoia ricostruita con DIA del 2002 è stata realizzata in modo del tutto differente da quanto autorizzato e chiusa su tutti i lati 4-E' stata realizzata una tettoia senza autorizzazione a copertura dell'area antistante l'accesso al laboratorio 5-Le dimensioni dei serramenti non corrispondono a quanto autorizzato (normativa di riferimento: Regolamento edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica e sanzioni: €15.000,00

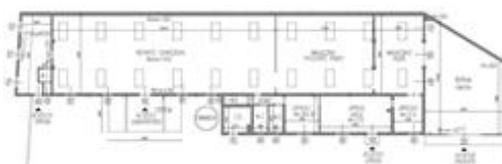
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Stato autorizzato capannone



Stato autorizzato tettoia



Stato rilevato

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**.

BENI IN GALLARATE VIA NINO BIXIO 5, FRAZIONE ARNATE

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a GALLARATE Via Nino Bixio 5, frazione Arnate, della superficie commerciale di **814,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

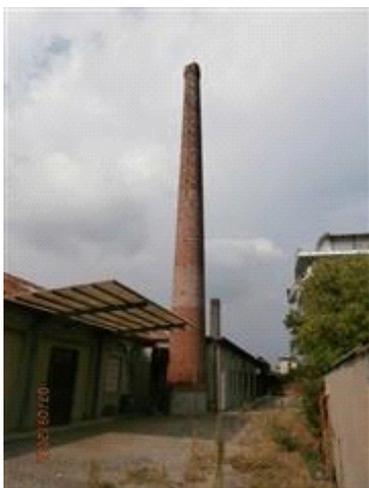
Con riferimento alla relazione fotografica ed al rilievo effettuato ed allegato alla presente, l'immobile in questione risulta essere ubicato nella zona periferica sud in località Arnate del Comune di Gallarate lungo la Via Nino Bixio (dalla quale ha l'accesso al civico 5 da parcheggio pubblico), in posizione prospiciente il torrente Arno.

Non è stata rinvenuta presso gli uffici comunali la pratica edilizia originaria dello stabile, tuttavia dalle tavole del PGT si rileva che il corpo principale era già esistente al 1883 ed anche le caratteristiche costruttive lasciano intendere che effettivamente la sua costruzione possa farsi risalire appunto a quegli anni. Caratteristiche peculiari dell'immobile sono inoltre la presenza di una ciminiera in mattoni e di un'ampia area a verde attualmente di proprietà, ma indicata nel PGT come di futura possibile utilizzazione pubblica sempre a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di variabile da 3,60m a 5,50m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1030 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria D/1, rendita 3.819,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nino Bixio, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2003 Pratica n. 307248 in atti dal 20/09/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13668.1/2003)
Coerenze: da nord in senso orario: torrente Arno, mappale 3263, mappale 3264, Via Nino Bixio, mappale 1888, mappale 1887, mappale 564, mappale 999, mappale 2056, mappale 2545

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km

autobus distante 1 Km

autostrada distante 2,5 Km

superstrada distante 2,5 Km

ferrovia distante 1,5 Km

buono al di sopra della
media buono buono buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal parcheggio lungo Via Nino Bixio al civico 5 si accede all'ampio spazio cortilizio di proprietà per lo più destinato a verde e parzialmente alberato di circa 1.730 mq sul fondo del quale si trova l'opificio oggetto del presente procedimento. Dal cortile è possibile accedere direttamente alle diverse aree funzionali dell'immobile, procedendo da sinistra a destra:

- accesso degli operai direttamente al locale spogliatoio di ca. 30 mq illuminato sia da tre finestrate in vetrocemento lungo il lato sud che dalla porta d'ingresso, ma areato esclusivamente da quest'ultima. Dagli spogliatoi è possibile accedere sia al bagno dello stesso (ca. 3,30 mq) che agli spazi operativi ubicati in corrispondenza del corpo principale più antico con copertura voltata
- accesso diretto (coperto da ampia tettoia) all'ampio reparto confezioni (ca. 241,50 mq) e da qui al magazzino prodotti finiti (ca. 104,80 mq) e a quello dei filati (ca. 52,90 mq). Da questi ambienti è possibile accedere all'area uffici e alla tettoia esterna chiusa. Tutti questi ambiente ricevono illuminazione dalla copertura voltata, mentre il reparto confezioni anche dal fronte lungo il cortile;
- accesso agli uffici costituiti da un ampio atrio-ufficio di ca. 35,90 mq e ulteriori due uffici: uno verso sud di ca. 17 mq (dal quale è poi possibile accedere ai servizi igienici) e l'altro verso nord di ca. 14,40 mq e costituente un "filtro" alle zone operative precedentemente descritte;
- accesso alla tettoia esterna chiusa di ca. 103 mq dalla quale si accede al magazzino filati precedentemente indicato.

CLASSE ENERGETICA:

[701,18 KWh/m²/anno]

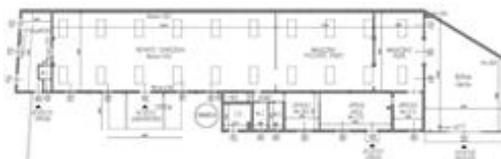
Certificazione APE N. 1207000080518 registrata in data 27/09/2018

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone e zona uffici	585,60	x	100 %	=	585,60
Tettoia esterna chiusa	109,70	x	50 %	=	54,85
Area cortilizia a verde	1.740,00	x	10 %	=	174,00
Totale:	2.435,30				814,45



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il primo semestre del 2022 per un laboratorio in stato conservativo normale situato a Gallarate (VA) nella zona "D3-Periferica/Loc.tà Arnate; Limite Nord: V.Ferrario, V. Buonarroti; Limite Est:FS" un valore di vendita compreso tra 380 €/mq e 550 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 465 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili del 2022, quale valore per un immobile ad uso industriale artigianale ubicato nella macroarea "Gallarate-Malpensa e limitrofi" indica nel caso di usato una cifra compresa tra 250 e 400 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 325 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it nella sua ultima rilevazione del mese di dicembre 2022 per un laboratorio in buono stato ubicato a Gallarate (VA) nella zona "D3-Periferica/Loc.tà Arnate; Limite Nord: V.Ferrario, V. Buonarroti; Limite Est:FS" indica un valore di vendita medio di 394 €/mq.

Il prezzo medio tra i tre valori precedentemente individuati è di circa 395 €/mq, data però l'ubicazione dell'immobile situato in una zona ad accesso difficoltoso oltre alle limitazioni di attività effettuabili, considerando anche la lieve flessione dei prezzi di mercato sul finire del 2022 si ritiene di adottare come valore di riferimento la cifra di 360 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 814,45 x 360,00 = **293.202,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 293.202,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 293.202,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'oggetto della presente perizia è un immobile che risulta essere ormai "inglobato" in un comparto urbanistico a forte presenza residenziale inquadrato urbanisticamente nel PGT vigente come zona "RSE - Ambito Residenziale Semiestensivo". L'ubicazione, lo stato dei luoghi e l'azonamento del PGT indicano chiaramente quella che sarebbe la primaria vocazione per quest'area e per gli immobili esistenti ivi ricompresi: una significativa trasformazione urbanistica.

Il medesimo PGT, tuttavia, prevede anche la possibilità che negli immobili esistenti (siano essi dismessi o meno) possano insediarsi nuove attività, imponendo però al contempo delle limitazioni. In quest'ultimo caso sugli immobili esistenti risulta possibile fare interventi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia solo al fine di conseguire adeguamenti tecnologici volti a migliorare le condizioni lavorative o ad eliminare criticità ambientali. Inoltre, per le nuove attività che si dovessero insediare, si prevedono tutta una serie di esclusioni (meglio dettagliate nell'allegato "Estratto PGT", ma che sostanzialmente coincidono con quelle incompatibili con la residenza.

Per quanto espresso precedentemente si è ritenuto di analizzare la situazione secondo due criteri diversi:

1. nel caso si volesse intervenire attraverso una ristrutturazione del comparto urbanistico (quindi demolendo e ricostruendo con destinazione d'uso fondamentalmente residenziale) si è utilizzato il sistema di stima che si basa sul valore di trasformazione del bene, cioè si determina il valore del bene attuale tramite la differenza fra il valore di vendita dei beni futuri che sono stati trasformati e i costi necessari a sostenere la predetta trasformazione;
2. nel caso in cui si volesse utilizzare l'immobile esistente si è adottato il criterio di stima che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso industriale e artigianale, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e la Camera di Commercio Industria e Artigianato di Varese e confrontandoli anche con operatori del mercato.

Effettuando la valutazione secondo il primo criterio (che come detto è quello che deriva dalla primaria vocazione per questo immobile) è emerso che, soprattutto anche a causa dei forti aumenti del costo di costruzione oltre alla possibile crisi economica attuale ed in previsione oltre ai rischi/costi attualmente incogniti di bonifica, l'operazione commerciale nel suo complesso potrebbe risultare fortemente negativa e sostanzialmente non eseguibile.

Per tale motivo la valutazione dettagliata del bene è stata effettuata con il secondo criterio.

La stima dell'immobile si è basata sull'analisi della tipologia dello stesso, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	814,45	0,00	293.202,00	293.202,00
				293.202,00 €	293.202,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 278.202,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 13.910,10**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 264.291,90**

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: **€ 264.291,90**

data 16/01/2023

il tecnico incaricato
MASSIMO TERZI