



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**14/2016**

DEBITORE:

GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.

GIUDICE:

SABRINA PASSAFIUME

CURATORE:

ROBERTO CARLO BASILICO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/12/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SILVIA CELESTINA DE RISI**

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

# LOTTO 1

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

**A** negozio a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **361,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra e interrato di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il negozio è costituito da ampio open space e un wc a piano terra e un deposito a piano interrato. La proprietà si completa con parti comuni ai sub. 1 e sub. 5 e parti comuni ai sub. 1, sub. 6 e 7 in parte non accatastate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/1, classe 5, consistenza 288 mq, rendita 2.826,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 8, piano: T-S1, intestato a GAGLIARDI SAS DI GAGLIARDI PIERO & C. con sede in Busto Arsizio Coerenze: partendo da nord e in senso orario del negozio a piano terra: mapp. 1469, Via San Pietro, cortile comune su due lati, parti comuni ai sub. 1 e 5. Del deposito a piano interrato: terrapieno, terrapieno con soprastante via San Pietro, parti comuni ai sub. 1, 6, 7, terrapieno con soprastante cortile interno, parti comuni ai sub. 1 e 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>361,49 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 336.814,74</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 336.814,74</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 269.451,79</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate è stata rilevata l'esistenza di: - contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato il 19/05/2015 con una durata di 6 anni e fino al 18/05/2021, nel quale "Gagliardi S.a.s. di Gagliardi Piero & C." affitta alla società "Gaggio S.r.l. semplificata" ramo d'azienda e il bene identificato al mapp. 282 sub. 1.

## **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:*

servitù di aria e luce.

Il sopralluogo ha rilevato l'esistenza di una servitù di aria e luce sui lotti confinanti di cui ai mapp. 330 e 1469 che non risulta formalizzata (le finestre del negozio di cui al sub. 1 e del laboratorio di cui al sub. 5, si aprono infatti sui mapp. 330 e 1469).

accatastamento.

Alla proprietà spetta quota parte delle parti comuni ai sub. 1 e 5 e parti comuni ai sub. 1, 6 e 7, che risultano in parte non accatastate. Il primo acquirente di uno dei sub. 1, 5, 6 o 7 dovrà farsi carico dell'individuazione di dette porzioni mediante redazione di elaborato planimetrico, eventualmente chiedendo un rimborso in percentuale ai futuri acquirenti degli altri subalterni.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

*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: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi S.a.s di Gagliardi Piero & C. per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione (dal 19/11/2013), con atto stipulato il 19/11/2013 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 136754 di repertorio, in forza di mutamento denominazione .

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/09/1985), con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5.

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

Gagliardi Piero & C. S.n.c. per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 26/09/1985 fino al 19/12/2011), con atto stipulato il 26/09/1985 a firma di Notaio Adalberto Ferrari in Busto Arsizio ai nn. 97840 di repertorio, in forza di scrittura privata.

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5.

Gagliardi S.a.s di Paleari Angela & C. per la quota di 1/1, in forza di modifica di società (dal 19/12/2011 fino al 19/11/2013), con atto stipulato il 19/12/2011 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 135371 di repertorio, in forza di modifica di società.

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. PE 54/87 LE, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di sistemazione di punto vendita sito in Via San Pietro 8 al mapp. 282, presentata il 02/02/1987 con il n. 3444 di protocollo, rilasciata il 13/03/1987

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

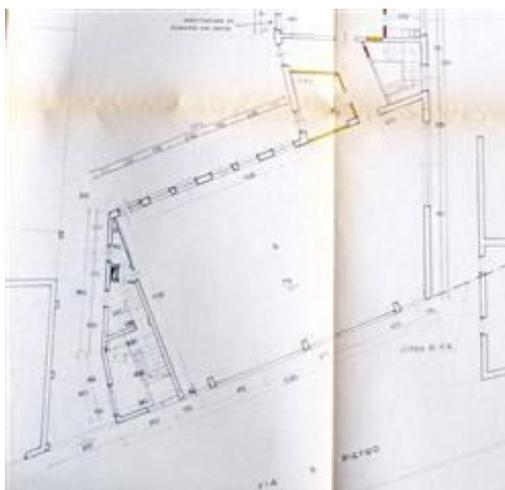
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria PT - sub. 1 come da PE 54/87

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: del negozio al sub. 1: diversa forometria di facciata, diversa disposizione dei tavolati interni (accorpamento di piccolo magazzino a piano terra a parti comuni al sub. 1 e 5).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale.

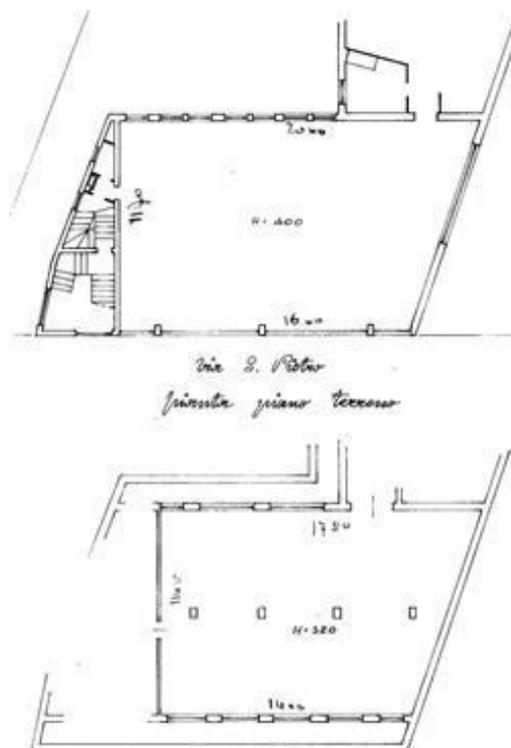
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione e presentazione di nuova scheda catastale (compresi diritti): € .500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



Planimetria sub. 1 PT-S1 come da scheda catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **361,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra e interrato di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il negozio è costituito da ampio open space e un wc a piano terra e un deposito a piano interrato. La proprietà si completa con parti comuni ai sub. 1 e sub. 5 e parti comuni ai sub. 1, sub. 6 e 7 in parte non accatastate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/1, classe 5, consistenza 288 mq, rendita 2.826,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 8, piano: T-S1, intestato a GAGLIARDI SAS DI GAGLIARDI PIERO & C. con sede in Busto Arsizio  
Coerenze: partendo da nord e in senso orario del negozio a piano terra: mapp. 1469, Via San Pietro, cortile comune su due lati, parti comuni ai sub. 1 e 5. Del deposito a piano interrato: terrapieno, terrapieno con soprastante via San Pietro, parti comuni ai sub. 1, 6, 7, terrapieno con soprastante cortile interno, parti comuni ai sub. 1 e 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista esterna da Via San Pietro



Vista esterna da Via San Pietro



Vista cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	al di sotto della media	
parco giochi	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	mediocre	
spazi verde	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 km	nella media	
ferrovia distante 3,00 km	nella media	
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un negozio allocato in complesso residenziale/commerciale a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale avviene dalla via San Pietro all'altezza del civico 8 mediante portoncino di accesso al vano scala e mediante l'accesso diretto al supermercato, mentre l'accesso carraio avviene della medesima via tramite il relativo cancello. Il piano terra è costituito da un ampio open space e un wc mentre il piano interrato è costituito da un locale deposito. La proprietà si completa con parti comuni ai sub. 1 e sub. 5 e parti comuni ai sub. 1, sub. 6 e 7 in parte non accatastate. La superficie lorda del negozio a piano terra risulta pari a mq. 231,00 circa e l'altezza interna è pari a circa m. 4,00 mentre la superficie lorda del deposito a piano interrato risulta pari a circa mq. 200,00 circa (ragguagliata con un coefficiente pari a 50%) e l'altezza interna è pari a circa m. 3,20. La superficie lorda delle parti comuni ai sub. 1 e 5 è pari a circa mq. 92,60 (computata per 1/2 e ragguagliata con un coefficiente pari al 25%) mentre la superficie lorda delle parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 è pari a circa mq. 112,70 (computata per 1/3 e ragguagliata con un coefficiente pari al 25%). La superficie totale della proprietà risulta quindi pari a mq. 361,49 circa. Le superfici sono state ricavate da misurazioni grafiche desunte dalle planimetrie catastali, verificate in loco con rilievi a campione e ragguagliate come in tabella di cui di seguito.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : vetrine fisse e serramenti a battente realizzati in metallo e vetro	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	

*pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in parte in mattoni a vista e in parte in intonaco civile tinte

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento (nel cortile)

nella media ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* a battente realizzati in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di graniglia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco al civile

nella media ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* veneziane

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*termico:* con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in caloriferi conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

nella media ★★☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

al di sotto della media di ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



Negozio PT Negozio PT



Bagno PT



Deposito S1

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi PT	231,00	x	100 %	=	231,00
Deposito	200,00	x	50 %	=	100,00
Wc e servizi	20,40	x	50 %	=	10,20
Vano scala e porzioni non accatastate comuni ai sub. 1 e 5 (1/2 di mq. 92,60)	43,60	x	25 %	=	10,90
Vano scala e porzioni non accatastate comuni ai sub. 1, 6 e 7 (1/3 di mq. 112,70)	37,57	x	25 %	=	9,39
<b>Totale:</b>	<b>532,57</b>				<b>361,49</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /mq e fanno riferimento a "Negozi" in stato conservativo normale nel Comune di Busto Arsizio-Borsano. Si assume il valore unitario pari a € /mq 1.100,00 in considerazione del bene in questione.

## BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/08/2016)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /mq e fanno riferimento a "Commerci - negozi" nel Comune di Busto Arsizio - Sacconago. Si assume il valore unitario pari a € /mq. 1.000,00 in considerazione del bene in questione.

## BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 1.056,00

Valore massimo: 1.452,00

Note: Detta rilevazione fa riferimento a negozi in buono stato in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è il valore pari a € /mq. 1.056,00 in considerazione del bene in questione.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento (COMMERCIALE) pari a € /mq. 1.050,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI € /mq. 1.100,00; - quotazioni C.C.I.A.A. € /mq. 1.000,00; - quotazioni BORSINO € /mq. 1.056,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 361,49 x 1.050,00 = 379.567,13

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-7.591,34
Parametro tecnologico	-7.591,34
Parametro funzionale	-11.387,01
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-7.591,34
Parametro di manutenzione	-7.591,34
Individuazione parti comuni (redazione di n. 1 elaborato planimetrico)	-500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . 337.314,74

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 337.314,74

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	361,49	0,00	337.314,74	337.314,74
				<b>337.314,74 €</b>	<b>337.314,74 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 336.814,74

**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 € . 336.814,74

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . **67.362,95**

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: € . **269.451,79**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il box singolo è costituito da unico vano che consente il parcheggio di un'autovettura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da nord e in senso orario: box stessa proprietà di cui al sub. 3, cortile comune, altra proprietà di cui al mapp. 1204, altra proprietà di cui al mapp. 5133.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 10.831,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 10.831,50</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 8.665,20</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto d'affitto in essere riguardante il bene in oggetto.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

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

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

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: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **PE 54/87 LE**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di sistemazione di punto vendita sito in Via San Pietro 8 al mapp. 282, presentata il 02/02/1987 con il n. 3444 di protocollo, rilasciata il 13/03/1987

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

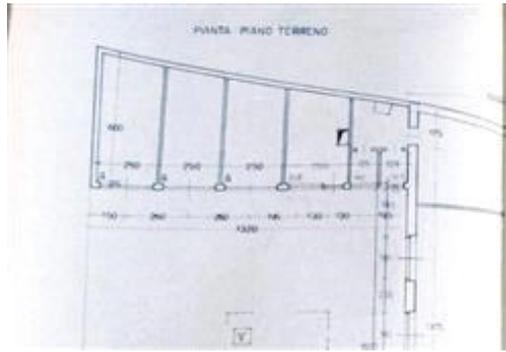
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria PT - sub. 2 come da PE 54/87

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



Planimetria sub. 2 - PT come da scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il box singolo è costituito da unico vano che consente il parcheggio di un'autovettura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da nord e in senso orario: box stessa proprietà di cui al sub. 3, cortile comune, altra proprietà di cui al mapp. 1204, altra proprietà di cui al mapp. 5133.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista cortile interno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un box singolo allocato in complesso residenziale/commerciale a

corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale avviene dalla via San Pietro all'altezza del civico 8 mediante portoncino di accesso al vano scala, mentre l'accesso carraio avviene della medesima via tramite il relativo cancello. Il box è costituito da vano unico che consente il parcheggio di un'autovettura. La superficie lorda risulta pari a mq. 19,80 circa e l'altezza interna è pari a circa m. 2,50. La superficie è stata ricavata da visura catastale, verificata in loco con rilievi a campione e ragguagliata come in tabella di cui di seguito.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica

nella media

*infissi esterni*: basculante realizzati in ferro

al di sotto della media

*manto di copertura*: realizzato in guaina ardesiata

nella media

*pareti esterne*: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato.

nella media

*pavimentazione esterna*: realizzata in battuto di cemento (nel cortile)

nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media

*plafoni*: realizzati in intonacato al civile

nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

nella media

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media



Vista esterna



Vista interna box sub. 2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /mq e fanno riferimento a box nel Comune di Busto Arsizio-Borsano. Si assume il valore unitario pari a € /mq 970,00 in considerazione del bene in questione.

## BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/11/2016)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 13.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /unità e fanno riferimento a box singoli nel Comune di Busto Arsizio. Si assume il valore minimo pari a € /unità 10.000,00 in considerazione del bene in oggetto. Considerato che in media un box singolo ha superficie pari a 15 mq, il valore minimo unitario di riferimento sarà pari a € /mq. 666,00

## BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 853,00

Valore massimo: 1.232,00

Note: Detta rilevazione fa riferimento a box in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è il valore pari a € /mq. 853,00 in considerazione del bene in questione.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento pari a € /mq. 830,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI € /mq. 970,00; - quotazioni C.C.I.A.A. € /mq. 666,00; - quotazioni BORSINO € /mq. 853,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 830,00 = **12.450,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-373,50
Parametro tecnologico	-249,00
Parametro funzionale	-373,50
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-373,50
Parametro di manutenzione	-249,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 10.831,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 10.831,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio , osservatori del mercato immobiliare Varese

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	10.831,50	10.831,50
				<b>10.831,50 €</b>	<b>10.831,50 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **10.831,50**

### 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: € . **10.831,50**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . **2.166,30**

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: € . **8.665,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

## LOTTO 3

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

**A** box singolo a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il box singolo è costituito da unico vano che consente il parcheggio di un'autovettura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da nord in senso orario: box stessa proprietà di cui al sub. 4, cortile comune, box stessa proprietà di cui al sub. 2, altra proprietà di cui al mapp. 5133.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 9.387,30</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 9.387,30</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 7.509,84</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto d'affitto in essere riguardante il bene in oggetto.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

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

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

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: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **PE 54/87 LE**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di sistemazione di punto vendita sito in Via San Pietro 8 al mapp. 282, presentata il 02/02/1987 con il n. 3444 di protocollo, rilasciata il 13/03/1987

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

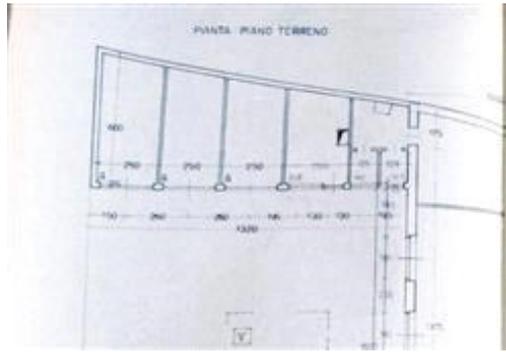
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



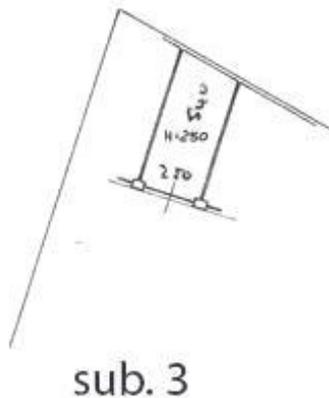
Planimetria PT - sub. 3 come da PE 54/87

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



Planimetria sub. 3 - PT come da scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il box singolo è costituito da unico vano che consente il parcheggio di un'autovettura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da nord in senso orario: box stessa proprietà di cui al sub. 4, cortile comune, box stessa proprietà di cui al sub. 2, altra proprietà di cui al mapp. 5133.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista cortile interno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della 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:

Il bene oggetto di stima consiste in un box singolo allocato in complesso residenziale/commerciale a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale avviene dalla via San Pietro all'altezza del civico 8 mediante

portoncino di accesso al vano scala, mentre l'accesso carraio avviene dalla medesima via tramite il relativo cancello. Il box è costituito da vano unico che consente il parcheggio di un'autovettura. La superficie lorda risulta pari a mq. 16,20 circa e l'altezza interna è pari a circa m. 2,50. La superficie è stata ricavata da visura catastale, verificata in loco con rilievi a campione e ragguagliata come in tabella di cui di seguito.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica

nella media ★★★★★★★★

*infissi esterni*: basculante realizzati in ferro

nella media ★★★★★★★★

*manto di copertura*: realizzato in guaina ardesiata

nella media ★★★★★★★★

*pareti esterne*: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato.

nella media ★★★★★★★★

*pavimentazione esterna*: realizzata in battuto di cemento (nel cortile)

nella media ★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★★★★★★★

*plafoni*: realizzati in intonacato al civile

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★



Vista esterna



Vista interna box al sub. 3

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /mq e fanno riferimento a box nel Comune di Busto Arsizio-Borsano. Si assume il valore unitario pari a € /mq 970,00 in considerazione del bene in questione.

## BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/11/2016)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 13.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /unità e fanno riferimento a box singoli nel Comune di Busto Arsizio. Si assume il valore minimo pari a € /unità 10.000,00 in considerazione del bene in oggetto. Considerato che in media un box singolo ha superficie pari a 15 mq, il valore minimo unitario di riferimento sarà pari a € /mq. 666,00

## BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 853,00

Valore massimo: 1.232,00

Note: Detta rilevazione fa riferimento a box in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è il valore pari a € /mq. 853,00 in considerazione del bene in questione.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento pari a € /mq. 830,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI € /mq. 970,00; - quotazioni C.C.I.A.A. € /mq. 666,00; - quotazioni BORSINO € /mq. 853,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 830,00 = **10.790,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-323,70
Parametro tecnologico	-215,80
Parametro funzionale	-323,70
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-323,70
Parametro di manutenzione	-215,80

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 9.387,30**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 9.387,30**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di

assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	9.387,30	9.387,30
				<b>9.387,30 €</b>	<b>9.387,30 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 9.387,30

### 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: € . 9.387,30

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . 1.877,46

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: € . 7.509,84

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

## LOTTO 4

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

**A** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale/commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il box singolo è costituito da unico vano che consente il parcheggio di un'autovettura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da nord in senso orario: stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 5, cortile comune, box stessa proprietà di cui al sub. 3, altra proprietà di cui ai mapp. 5133 e mapp. 1209.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 8.665,20</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 8.665,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 6.932,16</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto d'affitto in essere riguardante il bene in oggetto.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

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

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

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: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **PE 54/87 LE**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di sistemazione di punto vendita sito in Via San Pietro 8 al mapp. 282, presentata il 02/02/1987 con il n. 3444 di protocollo, rilasciata il 13/03/1987

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

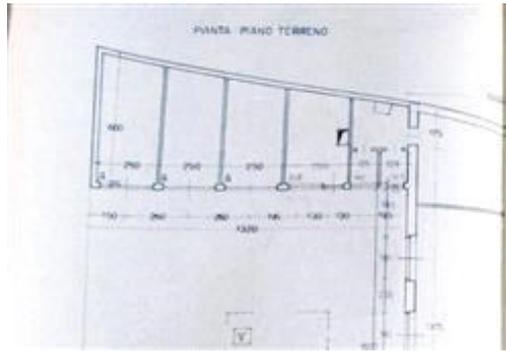
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria PT - sub. 4 come da PE 54/87

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



sub. 4

Planimetria sub. 4 - PT come da scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale/commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il box singolo è costituito da unico vano che consente il parcheggio di un'autovettura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da nord in senso orario: stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 5, cortile comune, box stessa proprietà di cui al sub. 3, altra proprietà di cui ai mapp. 5133 e mapp. 1209.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista cortile interno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della 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:

Il bene oggetto di stima consiste in un box singolo allocato in complesso residenziale/commerciale a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale avviene dalla via San Pietro all'altezza del civico 8 mediante

portoncino di accesso al vano scala, mentre l'accesso carraio avviene della medesima via tramite il relativo cancello. Il box è costituito da vano unico che consente il parcheggio di un'autovettura. La superficie lorda risulta pari a mq. 13,90 circa e l'altezza interna è pari a circa m. 2,50. La superficie è stata ricavata da visura catastale, verificata in loco con rilievi a campione e ragguagliata come in tabella di cui di seguito.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica

nella media ★★★★★★☆☆

*infissi esterni*: basculante realizzati in ferro

nella media ★★★★★★☆☆

*manto di copertura*: realizzato in guaina ardesiata

nella media ★★★★★★☆☆

*pareti esterne*: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato.

nella media ★★★★★★☆☆

*pavimentazione esterna*: realizzata in battuto di cemento (nel cortile)

nella media ★★★★★★☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★★★★★☆☆

*plafoni*: realizzati in intonacato al civile

nella media ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

nella media ★★★★★★☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆



Vista esterna



Vista interna box al sub. 4

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /mq e fanno riferimento a box nel Comune di Busto Arsizio-Borsano. Si assume il valore unitario pari a € /mq 970,00 in considerazione del bene in questione.

## BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/11/2016)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 13.000,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in € /unità e fanno riferimento a box singoli nel Comune di Busto Arsizio. Si assume il valore minimo pari a € /unità 10.000,00 in considerazione del bene in oggetto. Considerato che in media un box singolo ha superficie pari a 15 mq, il valore minimo unitario di riferimento sarà pari a € /mq. 666,00

## BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 853,00

Valore massimo: 1.232,00

Note: Detta rilevazione fa riferimento a box in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è il valore pari a € /mq. 853,00 in considerazione del bene in questione.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento pari a € /mq. 830,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI € /mq. 970,00; - quotazioni C.C.I.A.A. € /mq. 666,00; - quotazioni BORSINO € /mq. 853,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 830,00 = **9.960,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-298,80
Parametro tecnologico	-199,20
Parametro funzionale	-298,80
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-298,80
Parametro di manutenzione	-199,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 8.665,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 8.665,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di

assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	12,00	0,00	8.665,20	8.665,20
				<b>8.665,20 €</b>	<b>8.665,20 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 8.665,20

### 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: € . 8.665,20

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . 1.733,04

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: € . 6.932,16

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

## LOTTO 5

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

**A** **laboratorio artigianale** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **273,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.)L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il laboratorio è costituito da due locali lavorazione, una zona wc e un locale ripostiglio (non censito catastalmente) al quale si accede dal cortile comune a piano terra. La proprietà si completa con un deposito a piano interrato e con parti comuni ai sub. 1 e sub. 5 in parte non accatastate.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.182,00 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T-S1, intestato a GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIERO & C. con sede in Busto Arsizio  
Coerenze: partendo da nord in senso orario del laboratorio a piano terra: altra proprietà di cui ai mapp. 330 e mapp. 1469, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1, cortile comune, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 4, altra proprietà di cui ai mapp. 1209, mapp. 1206 e mapp. 1208. della cantina a piano interrato: terrapieno su altra proprietà, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1, terrapieno con soprastante cortile comune, terrapieno su altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>273,02 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 106.117,90</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 106.117,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 84.894,32</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate è stata rilevata l'esistenza di: - contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato il 20/01/2016 con una durata di 6 anni e fino al 19/01/2022, nel quale "Gagliardi S.a.s. di Gagliardi Piero & C." affitta alla società "Gaggio S.r.l. semplificata" ramo d'azienda e il bene in oggetto.

## 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:*

servitù di aria e luce.

Il sopralluogo ha rilevato l'esistenza di una servitù di aria e luce sui lotti confinanti di cui ai mapp. 330 e 1469 che non risulta formalizzata (le finestre del negozio di cui al sub. 1 e del laboratorio di cui al sub. 5, si aprono infatti sui mapp. 330 e 1469).

accatastamento.

Alla proprietà spetta quota parte delle parti comuni ai sub. 1 e 5, che risultano in parte non accatastate. Il primo acquirente di uno dei sub. 1 o 5 dovrà farsi carico dell'individuazione di dette porzioni mediante redazione di elaborato planimetrico, eventualmente chiedendo un rimborso in percentuale al futuro acquirente dell'altro subalterno.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO, derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI

PIERO , derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

*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: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi S.a.s di Gagliardi Piero & C. per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione (dal 19/11/2013), con atto stipulato il 19/11/2013 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 136754 di repertorio, in forza di mutamento denominazione .

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/09/1985), con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

Gagliardi Piero & C. S.n.c. per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 26/09/1985 fino al 19/12/2011), con atto stipulato il 26/09/1985 a firma di Notaio Adalberto Ferrari in Busto Arsizio ai nn. 97840 di repertorio, in forza di scrittura privata.

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5

Gagliardi S.a.s di Paleari Angela & C. per la quota di 1/1, in forza di modifica di società (dal 19/12/2011 fino al 19/11/2013), con atto stipulato il 19/12/2011 a firma di Notaio Barbagallo Rosario in Busto Arsizio ai nn. 135371 di repertorio, in forza di modifica di società.

Il titolo ha per oggetto le porzioni immobiliari di cui al mapp. 282 sub. 1, sub. 5

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. PE 27/2010 LE**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di modifica del vano deposito a spogliatoio a servizio del laboratorio di panetteria., presentata il 16/02/2010 con il n. 012041 di protocollo.

Da sopralluogo è emerso che la pratica non risulta aver avuto corso .

Autorizzazione edilizia **N. PE 54/87 LE**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di sistemazione di punto vendita sito in Via San Pietro 8 al mapp. 282, presentata il 02/02/1987 con il n. 3444 di protocollo, rilasciata il 13/03/1987

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 **N. PE 6/87**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di modifiche interne e di facciata laboratorio panettiere, servizi e ripostiglio, in difformità della licenza edilizia n. 64/67 del 29/07/1967, presentata il 02/02/1987 con il n. 3441 di protocollo, rilasciata il 30/08/2009

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una tettoia non autorizzata verso il cortile, della superficie di mq. 24,00 circa. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Regolamento Locale d'igiene - Pratiche edilizie preesistenti)

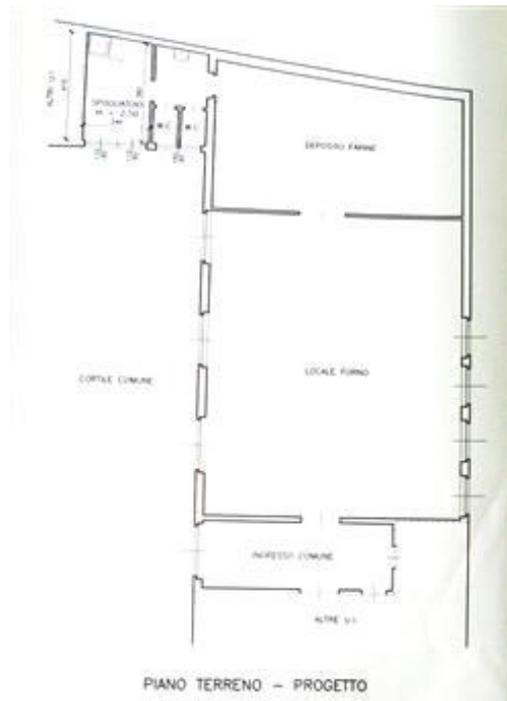
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione di tettoia non autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di ripristino: € .1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria PT - sub. 5 come da DIA 27/2010

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa forometria di facciata, diversa disposizione dei tavolati interni e mancata rappresentazione del ripostiglio con accesso dal cortile. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale.

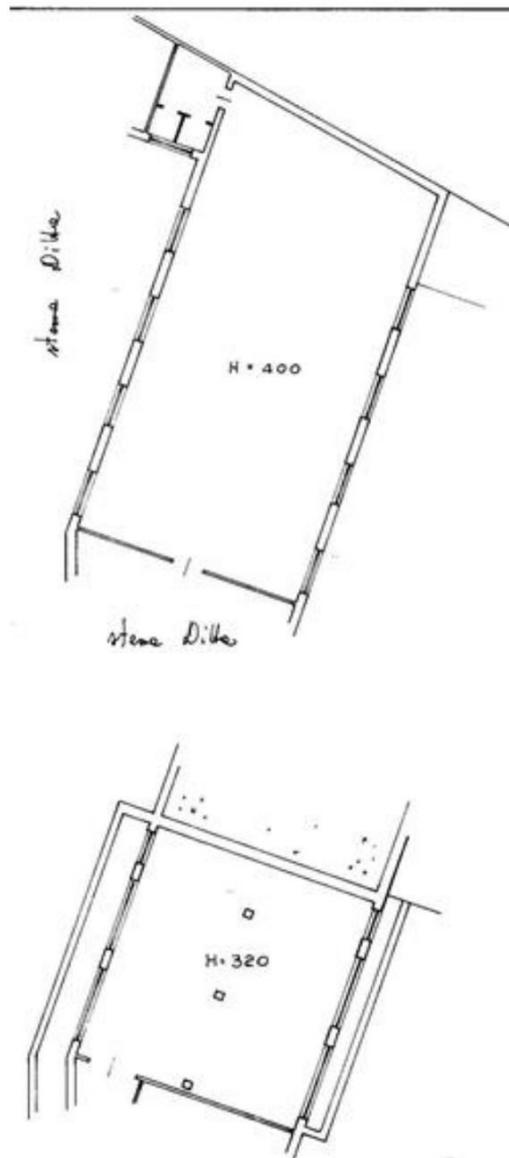
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione e presentazione di n.1 nuova scheda catastale (compresi diritti): € .500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



Planimetria sub. 5 PT-SI come da scheda catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **273,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI)

PIETRO & C.)L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano terra di un complesso residenziale commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. Il laboratorio è costituito da due locali lavorazione, una zona wc e un locale ripostiglio (non censito catastalmente) al quale si accede dal cortile comune a piano terra. La proprietà si completa con un deposito a piano interrato e con parti comuni ai sub. 1 e sub. 5 in parte non accatastate.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.182,00 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T-S1, intestato a GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIERO & C. con sede in Busto Arsizio  
Coerenze: partendo da nord in senso orario del laboratorio a piano terra: altra proprietà di cui ai mapp. 330 e mapp. 1469, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1, cortile comune, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 4, altra proprietà di cui ai mapp. 1209, mapp. 1206 e mapp. 1208. della cantina a piano interrato: terrapieno su altra proprietà, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1, terrapieno con soprastante cortile comune, terrapieno su altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista esterna da Via San Pietro*



*Vista cortile interno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,00 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un laboratorio allocato in complesso residenziale/commerciale a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale e carroia avvengono dalla via San Pietro all'altezza del civico 8

mediante cancello comune. Il piano terra è costituito da due locali lavorazione, una zona wc e un locale ripostiglio (non censito catastalmente) al quale si accede dal cortile comune. Il piano interrato è costituito da un deposito. La proprietà si completa con parti comuni al sub. 1 e 5 in parte non accatastate. La superficie lorda del laboratorio a piano terra risulta pari a mq. 203,50 circa e l'altezza interna è pari a circa m. 4,00, la superficie lorda dei servizi risulta pari a circa mq. 10,70 circa (ragguagliata con un coefficiente pari a 50%) e l'altezza interna è pari a circa m. 3,90. La superficie lorda del deposito a piano interrato risulta pari a circa mq. 105,20 circa (ragguagliata con un coefficiente pari a 50%) e l'altezza interna è pari a circa m. 3,10. La superficie lorda delle parti comuni ai sub. 1 e 5 è pari a circa mq. 92,60 (considerata per 1/2 e ragguagliata con un coefficiente pari al 25%). La superficie totale della proprietà risulta quindi pari a mq. 273,02 circa. Le superfici sono state ricavate da misurazioni grafiche desunte dalle planimetrie catastali, verificate in loco con rilievi a campione e ragguagliate come in tabella di cui di seguito.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : serramenti in parte fissi e in parte a battente realizzati in metallo e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in parte in mattoni a vista e in parte in intonaco civile tinteggiato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento (nel cortile)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di graniglia e/o ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacato al civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>termico</i> : con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in caloriferi conformità: risulta essere provvisto di Attestato di prestazione energetica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------



Laboratorio - PT



Servizi laboratorio - PT



Deposito laboratorio - S1



Deposito non accatastato - PT

CLASSE ENERGETICA:

[288,08 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1201600007916 registrata in data 18/01/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio PT	203,50	x	100 %	=	203,50
Wc e servizi del laboratorio PT	10,70	x	50 %	=	5,35
Deposito S1	105,20	x	50 %	=	52,60
Vano scala e porzioni non accatastate comuni ai sub. 1 e 5 (1/2 di mq. 92,60)	46,30	x	25 %	=	11,58
Tettoia non autorizzata	24,50	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>390,20</b>				<b>273,02</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Laboratori" di tipologia normale nel Comune di Busto Arsizio - Borsano. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 550,00.

BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/11/2016)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "immobili industriali e artigianali" di tipologia "usato" nel Comune di Busto Arsizio. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 400,00.

BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 418,00

Note: Detta rilevazione fa riferimento a laboratori in buono stato in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è il valore della fascia media, pari a €/mq. 374,00.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento (LABORATORIO) pari a €/mq. 440,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI €/mq. 550,00; - quotazioni C.C.I.A.A. €/mq. 400,00; - quotazioni BORSINO €/mq. 374,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 273,02 x 440,00 = **120.131,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-2.402,62
Parametro tecnologico	-2.402,62
Parametro funzionale	-2.402,62
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-2.402,62
Parametro di manutenzione	-2.402,62
Individuazione parti comuni (redazione di n. 1 elaborato planimetrico)	-500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 107.617,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 107.617,90

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio	273,02	0,00	107.617,90	107.617,90
	artigianale				
				<b>107.617,90 €</b>	<b>107.617,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 1.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 106.117,90

### 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: € . 106.117,90

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . 21.223,58

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: € . 84.894,32

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

## LOTTO 6

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

**A** **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **289,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano primo di un complesso residenziale/commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da sei locali (soggiorno, n. 5 camere) oltre ingresso, cucina, pranzo, n. 2 bagni, un bagno/lavanderia e un ampio terrazzo. La proprietà si completa con una cantina a piano interrato e parti comuni ai sub. 1, sub. 6 e 7 in parte non accatastate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: 1-S1, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da Nord in senso orario: dell'appartamento: sottostante mapp. 1469, sottostante Via San Pietro, sottostante cortile comune, tetto della stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 5. Della cantina: stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1, terrapieno con soprastante via San Pietro, terrapieno su altra proprietà, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1 cantina**, composto da composto da vano unico con altezza interna pari a circa m. 3,20 con Slp pari a mq. 19,00 che, ragguagliata con un coefficiente pari a 25%, sviluppa una superficie commerciale di **4,75** Mq.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>289,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 207.193,36</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 207.193,36</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 165.754,69</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata

collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto d'affitto in essere riguardante il bene in oggetto.

## **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:*

accatastamento.

Alla proprietà spetta quota parte delle parti comuni ai sub. 1, 6 e 7, che risultano in parte non accatastate. Il primo acquirente di uno dei sub. 1, 6, 7 dovrà farsi carico dell'individuazione di dette porzioni mediante redazione di elaborato planimetrico, eventualmente chiedendo un rimborso in percentuale ai futuri acquirenti degli altri subalterni.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

*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 insolite alla data della perizia:	€ . 0,00

Ulteriori avvertenze: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **PE 15/89**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di trasformazione di singola u.i. con recupero abitativo mansarda sita nel fabbricato di Via S. Pietro 8, mapp. 282, presentata il 02/02/1989 con il n. 4131 di protocollo, rilasciata il 31/08/1989.

Il titolo è riferito solamente a residenza al P2 di cui al mapp. 282 sub. 7

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

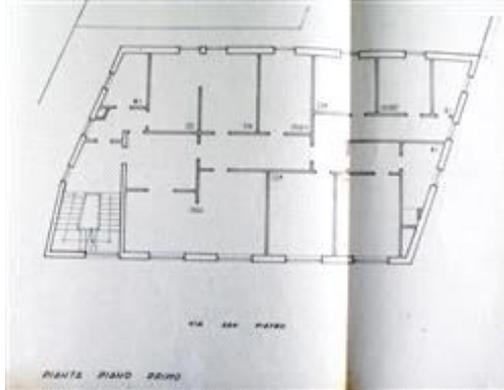
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Regolamento Locale d'igiene - Pratiche edilizie preesistenti) L'immobile risulta **conforme**.



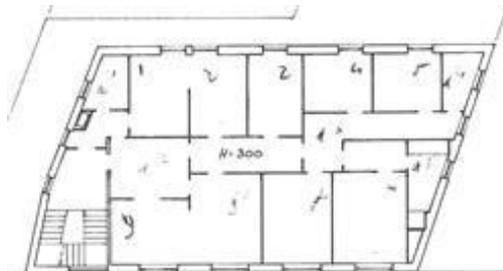
Planimetria P1 - sub.6 come da PE 15/89

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

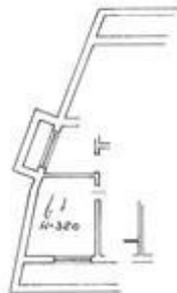
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



VIA S. PIETRO  
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO CANTINA

Planimetria sub. 6 P1-S1 come da scheda catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **289,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano primo di un complesso residenziale/commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da sei locali (soggiorno, n. 5 camere) oltre ingresso, cucina, pranzo, n. 2 bagni, un bagno/lavanderia e un ampio terrazzo. La proprietà si completa con una cantina a piano interrato e parti comuni ai sub. 1, sub. 6 e 7 in parte non accatastate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: 1-S1, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da Nord in senso orario: dell'appartamento: sottostante mapp. 1469, sottostante Via San Pietro, sottostante cortile comune, tetto della stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 5. Della cantina: stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1, terrapieno con soprastante via San Pietro, terrapieno su altra proprietà, stessa proprietà immobiliare di cui al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista esterna da Via San Pietro



Vista esterna da Via San Pietro



Vista cortile interno



Terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

servizi: al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento allocato in complesso residenziale/commerciale a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale avviene dalla via San Pietro all'altezza del civico 8 mediante portoncino di accesso al vano scala, mentre l'accesso carraio avviene della medesima via tramite il relativo cancello. L'unità immobiliare è composta da sei locali (soggiorno, n. 5 camere) oltre ingresso, cucina, pranzo, n. 2 bagni, un bagno/lavanderia e un ampio terrazzo. La proprietà si completa con una cantina a piano interrato e con parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 in parte non accatastate. La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a mq. 239,70 circa e l'altezza interna è pari a circa m. 3,00, la superficie lorda del terrazzo risulta pari a circa mq. 162,00 circa (ragguagliata con un coefficiente pari a 25%). La superficie lorda delle parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 è pari a circa mq. 112,70 (considerata per 1/3 e ragguagliata con un coefficiente pari al 25%). La superficie totale della proprietà risulta quindi pari a 289,60 circa. Le superfici sono state ricavate da misurazioni grafiche desunte dalle planimetrie catastali, verificate in loco con rilievi a campione e ragguagliate come in tabella di cui di seguito.

## Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica nella media 

*infissi esterni*: serramenti a battente realizzati in alluminio e vetro al di sotto della media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in parte in mattoni a vista e in parte in intonaco civile tinteggiato. nella media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in parte in pietra (ingresso, camere, soggiorno e disimpegno) in piastrelle di ceramica (cucina, pranzo, bagni e parte del terrazzo) e in parte in piastrelle di graniglia (parte del terrazzo). al di sotto della media 

*plafoni*: realizzati in intonaco al civile nella media 

*protezioni infissi esterni*: veneziane al di sotto della media 

*rivestimento interno*: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

*rivestimento interno*: realizzato in intonaco civile al di sotto della media 

## Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità al di sotto della media 

*idrico*: sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità al di sotto della media 

*termico*: centralizzato i diffusori sono in radiatori conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità al di sotto della media 

## Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato nella media 



Soggiorno



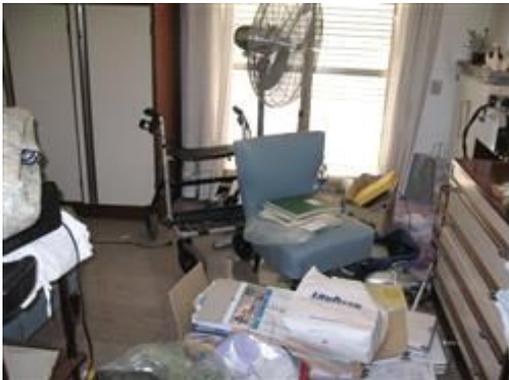
Camera



Bagno



Camera



Camera



Pranzo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	239,70	x	100 %	=	239,70
Terrazzo	162,00	x	25 %	=	40,50
Vano scala e porzioni non accatastate comuni ai sub. 1. 6 e	37,60	x	25 %	=	9,40

7 (1/3 di 112,70 mq)		
<b>Totale:</b>	<b>439,30</b>	<b>289,60</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da composto da vano unico con altezza interna pari a circa m. 3,20 con SIp pari a mq. 19,00 che, ragguagliata con un coefficiente pari a 25%, sviluppa una superficie commerciale di **4,75** Mq.



*Vista interna vano cantina*

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 840,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Abitazioni civili" in stato conservativo normale nel Comune di Busto Arsizio. Si assume il valore unitario pari a €/mq 840,00 in considerazione del bene in oggetto.

BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/11/2016)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Unità abitative - Abitabili in buono stato" nel Comune di Busto Arsizio - Borsano. Si assume il valore unitario pari a €/mq 650,00 in considerazione del bene in oggetto.

BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 862,00

Valore massimo: 1.144,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. Detta rilevazione fa riferimento ad abitazioni civili in buono stato in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è pari a €/mq. 862,00 in considerazione del bene in oggetto.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento (RESIDENZIALE) pari a €/mq. 784,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI €/mq. 840,00; - quotazioni C.C.I.A.A. €/mq. 650,00; - quotazioni BORSINO €/mq. 862,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	289,60	x	784,00	=	<b>227.046,40</b>
Valore superficie accessori:	4,75	x	784,00	=	<b>3.724,00</b>
					<b>230.770,40</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-4.615,41
Parametro tecnologico	-4.615,41
Parametro funzionale	-4.615,41
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-4.615,41
Parametro di manutenzione	-4.615,41
Individuazione parti comuni (redazione di n. 1 elaborato planimetrico)	-500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ . 207.193,36</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ . 207.193,36</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	289,60	4,75	207.193,36	207.193,36
				<b>207.193,36 €</b>	<b>207.193,36 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 207.193,36

**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: € . 207.193,36

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . 41.438,67

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: € . 165.754,69

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 14/2016

## LOTTO 7

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

**A** **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **258,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano secondo (sottotetto) di un complesso residenziale/commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da tre locali (soggiorno, n. 2 camere) oltre cucina, n. 2 bagni, un bagno/lavanderia e n. 2 cabine armadio. La proprietà si completa con parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 in parte non accatastate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano

2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/2, classe 6, consistenza 202 mq, rendita 605,08 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 8, piano: 2, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da Nord in senso orario: sottostante mapp. 1469, sottostante Via San Pietro, sottostante stessa proprietà di cui al sub. 6, sottostante cortile comune, sottostante stessa proprietà di cui al sub. 6.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>258,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 179.852,90</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 179.852,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 143.882,32</b>
Data della valutazione:	<b>23/12/2016</b>

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

. Il complesso oggetto di valutazione risulta essere in uso dalla proprietà che si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo. Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto d'affitto in essere riguardante il bene in oggetto.

### 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:*

accatastamento.

Alla proprietà spetta quota parte delle parti comuni ai sub. 1, 6 e 7, che risultano in parte non accatastate. Il primo acquirente di uno dei sub. 1, 6, 7 dovrà farsi carico dell'individuazione di dette porzioni mediante redazione di elaborato planimetrico, eventualmente chiedendo un rimborso in percentuale ai futuri acquirenti degli altri subalterni.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 13/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 8739/117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 19078/78384, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/06/1987 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 122625/2825 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 a Milano 2 ai nn. 22706/85263, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 2308/117 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a Milano 2 ai nn. 12495/51192, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 732/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Milano 2 ai nn. 1372/6848, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/1989 a firma di Pubblico ufficiale Ferrari Adalberto ai nn. 158828/3778 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Milano 2 ai nn. 23409/117952, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 15/03/2010 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa ai nn. 5738/117 di repertorio, iscritta il 22/03/2010 a Milano 2 ai nn. 7588/35350, contro GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. con sede a Busto Arsizio, derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602"

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/1993 a firma di Pubblico ufficiale Paolantonio Michele ai nn. 105462/2662 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21162/124988, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c. , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Nord Spa ai nn. 1637/11715 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Milano 2 ai nn. 16040/90813, contro GAGLIARDI PIERO , derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 03/02/2016 a firma di pubblico ufficiale Tribunale ai nn. 14/2016 di repertorio, trascritta il 19/09/2016 a Milano 2 ai nn. 103577/65511, contro GAGLIARDI PIERO e GAGLIARDI PIERO & C. S.n.c., derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

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: Non risulta costituito un Condominio, trattandosi, all'attualità, di unico proprietario.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Gagliardi Piero Luigi per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/06/1965 a firma di Notaio Giuseppe Rapelli in Busto Arsizio ai nn. 319615 di repertorio, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Morlacchi Giacomo , in forza di atto di compravendita (dal 21/09/1963 fino al 09/06/1965), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 75183 di repertorio, in forza di atto di compravendita

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **PE 15/89**, intestata a Gagliardi Piero, per lavori di trasformazione di singola u.i. con recupero abitativo mansarda sita nel fabbricato di Via S. Pietro 8, mapp. 282, presentata il 02/02/1989 con il n. 4131 di protocollo, rilasciata il 31/08/1989.  
Il titolo è riferito solamente a residenza al P2 di cui al mapp. 282 sub. 7

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione del B.U.R.L. n. 51 del 18/12/2013, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Sottozona A3 - nucleo storico di Borsano. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle norme

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: della residenza al P2 identificata al sub. 7: diversa disposizione dei tavolati interni con formazione di n. 2 cabine armadio, diversa allocazione di porte,

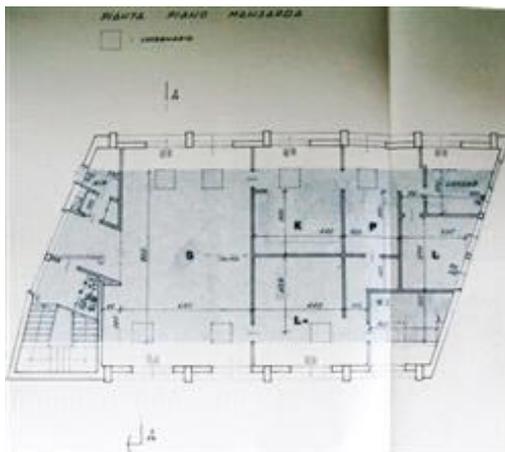
chiusura di un lucernario in camera, formazione di bagno in luogo lavanderia e formazione di bagno in luogo ripostiglio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Regolamento Locale d'igiene - Pratiche edilizie preesistenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia con verifica delle destinazioni in rapporto alle aperture esistenti (piano sottotetto). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario spese per presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, oltre sanzioni ed eventuali opere di ripristino: € .3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Planimetria P1 - sub. 7 come da PE 15/89

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corretta rappresentazione dello stato di fatto che risulta accatastato come un deposito open-space in luogo di appartamento e non completa rappresentazione in scheda catastale del piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale e nuova categoria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione e presentazione di nuova scheda catastale (compresi oneri): € .500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si rileva che l'estratto mappa in banca dati non corrisponde allo stato di fatto.



Planimetria sub. 7 P2 come da scheda catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN PIETRO 8, FRAZIONE BORSANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via San Pietro 8, frazione Borsano, della superficie commerciale di **258,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAGLIARDI S.A.S. DI GAGLIARDI PIETRO & C.) Il programma di compilazione della perizia non consente di meglio specificare, in realtà la corretta intestazione è di seguito precisata. L'unità immobiliare oggetto di perizia è allocata a piano secondo (sottotetto) di un complesso residenziale/commerciale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento è composto da tre locali (soggiorno, n. 2 camere) oltre cucina, n. 2 bagni, un bagno/lavanderia e n. 2 cabine armadio. La proprietà si completa con parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 in parte non accatastate. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 282 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/2, classe 6, consistenza 202 mq, rendita 605,08 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 8, piano: 2, intestato a GAGLIARDI PIERO LUIGI nato a Busto Arsizio il 29/10/1933  
Coerenze: partendo da Nord in senso orario: sottostante mapp. 1469, sottostante Via San Pietro, sottostante stessa proprietà di cui al sub. 6, sottostante cortile comune, sottostante stessa proprietà di cui al sub. 6.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista esterna da Via San Pietro



Vista esterna da Via San Pietro



Vista cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,00 km	nella media	
ferrovia distante 3,00 km	nella media	
autostrada distante 7,00 km	al di sotto della 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:

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento allocato in complesso residenziale/commerciale a corte che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato e che si completa con un cortile comune interno. L'accesso pedonale avviene dalla via San Pietro all'altezza del civico 8 mediante portoncino di accesso al vano scala, mentre l'accesso carraio avviene della medesima via tramite il relativo cancello. L'unità immobiliare è composta da tre locali (soggiorno, n. 2 camere) oltre cucina, n. 2 bagni, un bagno/lavanderia e n. 2 cabine armadio. La proprietà si completa con parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 in parte non accatastate. La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a mq. 249,00 circa, l'altezza minima interna è pari a circa m. 1,10 e l'altezza massima è pari a circa m. 3,20. La superficie lorda delle parti comuni ai sub. 1, 6 e 7 è pari a circa mq. 112,70 (considerata per 1/3 e ragguagliata con un coefficiente pari al 25%). La superficie totale della proprietà risulta quindi pari a 258,40 circa. La superficie è stata ricavata da misurazioni grafiche desunte dalla planimetria catastale, verificata in loco con rilievi a campione e ragguagliata come in tabella di cui di seguito.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : serramenti a battente e a vasistas realizzati in alluminio e vetro	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in parte in mattoni a vista e in parte in intonaco civile tinteggiato.	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parte in parquet (camere, soggiorno e disimpegno) in parte in piastrelle di ceramica (bagni).	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacato al civile	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : veneziane	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco civile	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia      conformità: risulta	nella media	

sprovvisto di certificato di conformità

*idrico*: sottotraccia conformità: risulta sprovvisto di certificato di conformità

nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media 



*Soggiorno*



*Cucina*



*Camera*



*Camera*



*Bagno*



*Cabina armadio*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	249,00	x	100 %	=	249,00
Vano scala e porzioni non accatastate comuni ai sub. 1. 6 e 7 (1/3 di 112,70 mq)	37,60	x	25 %	=	9,40
<b>Totale:</b>	<b>286,60</b>				<b>258,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE (09/11/2016)

Valore minimo: 840,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Abitazioni civili" in stato conservativo normale nel Comune di Busto Arsizio. Si assume il valore unitario pari a €/mq 840,00 in considerazione del bene in oggetto.

#### BANCA DATI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (09/11/2016)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Unità abitative - Abitabili in buono stato" nel Comune di Busto Arsizio - Borsano. Si assume il valore unitario pari a €/mq 650,00 in considerazione del bene in oggetto.

#### BORSINO IMMOBILIARE (09/11/2016)

Valore minimo: 862,00

Valore massimo: 1.144,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq. Detta rilevazione fa riferimento ad abitazioni civili in buono stato in zona Busto Arsizio - Borsano. Il dato a cui si fa riferimento è pari a €/mq. 862,00 in considerazione del bene in oggetto.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento è stato ricavato come segue: Valore medio di riferimento (RESIDENZIALE) pari a €/mq. 784,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito: - quotazioni OMI €/mq. 840,00; - quotazioni C.C.I.A.A. €/mq. 650,00; - quotazioni BORSINO €/mq. 862,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258,40 x 784,00 = **202.585,60**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro zonale	0,00
Parametro costruttivo	-4.051,71

Parametro tecnologico	-4.051,71
Parametro funzionale	-4.051,71
Parametro urbanistico	0,00
Parametro architettonico	-4.051,71
Parametro di manutenzione	-2.025,86
Individuazione parti comuni (redazione di n. 1 elaborato planimetrico)	-500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € . **183.852,90**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € . **183.852,90**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Varese

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	258,40	0,00	183.852,90	183.852,90
				<b>183.852,90 €</b>	<b>183.852,90 €</b>

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: € . **179.852,90**

**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: € . **179.852,90**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € . **35.970,58**

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 € . **143.882,32**

di fatto e di diritto in cui si trova:

[REDACTED]

[REDACTED]

A [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

data 23/12/2016

il tecnico incaricato  
SILVIA CELESTINA DE RISI