



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa San paolo spa

DEBITORE:

Union srl

GIUDICE:

Dott.sa Elisa Tosi

CUSTODE:

IGV Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO STEFANO PINTON

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA CESARE BATTISTI N. 14/C

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

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

A **opificio** a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi 25, della superficie commerciale di **2.393,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Trattasi di un fabbricato produttivo costituito da vari corpi di fabbrica edificati l'uno accanto all'altro come ampliamento del corpo originale ed in tempi diversi. Anche le tipologie costruttive, i materiali e la struttura portante, rispecchiano le epoche di edificazione. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi mediante area di manovra aperta sulla pubblica via, per ciò che concerne i capannoni produttivi. Per ciò che concerne gli uffici si accede dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 16.578,27 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: T-S1, intestato a Unior srl
Coerenze: a nord: via Ronchi, 1207 sub 2, 1207 sub 3; a est: 21455 sub 501 a sud: mappale 20572, 1209, centrale termica a ovest: area scoperta, mappale 4296, 1207 sub 5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.393,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 946.458,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 757.166,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 757.100,00
Data della valutazione:	19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Union srl in qualità di proprietario. Il fabbricato è occupato da macchinari e operai



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 **volontaria**, iscritta il 06/02/2006 a Milano 2 ai nn. 16242/3715, a favore di Banca Intesa spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 3.000.000,00 €

Importo capitale: 2.000.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72031/17009, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 700.000,00 €

Importo capitale: 350.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2018 a firma di tribunale Busto Arsizio ai nn. 1261/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Milano 2 ai nn. 30185/20392, a favore di Intesa San paolo spa, contro Union srl, derivante da atto giudiziale.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 17532, 17533 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 501, 502, 503

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trattasi di un atto per la trasformazione della società Union spa in Union srl.

Con Tipo Mappale n VA222348 del 26/03/1990 i mappali ai terreni sono stati scaricati al NCEU



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (dal 12/12/1978), con atto stipulato il 12/12/1978 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 13395/2376 di repertorio, trascritto il 15/02/1979 a Milano 2 ai nn. 11127/9661, in forza di atto di trasformazione societaria.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappali 4294, 1208, 12963, 12964, 15208 (ex 1207/b) e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca degli atti in comune di Somma Lombardo, il Lotto risulta essere stato edificato in tempi diversi e con ampliamenti e modifiche nel corso del tempo. La documentazione reperita in comune attestante la conformità edilizia deve far riferimento alla CE 115/84 e successive modificazioni in quanto nella suddetta pratica edilizia è stato considerato l'intero complesso produttivo oggetto di stima fotografando lo stato dei luoghi ed accertandone la conformità attraverso i calcoli plano volumetrici e il relativo asservimento volumetrico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **DIA 305/2003**, intestata a Union srl, per lavori di rifacimento di manto di copertura di tettoia esistente, presentata il 10/10/2003 con il n. 305 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tettoia esistente

DIA N. **DIA 340/2003** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di nuovo impianto di climatizzazione, presentata il 04/11/2003 con il n. 340 di protocollo.

L'impianto non risulta essere stato realizzato come da DIA. Esso è stato realizzato all'interno del fabbricato

DIA N. **DIA 172/2005** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di formazione di nuove aperture esterne, presentata il 01/07/2005 con il n. 172 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CE 115/84** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di ampliamento di edificio industriale esistente, rilasciata il 11/09/1974 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a trattasi dell'ampliamento ricompreso nel Lotto 5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zona D1 - insediamenti industriali e artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18: norme generali per le zona D If max = 3 mc/mq; Rc max = 50%;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AL FINE DI UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA È NECESSARIO, PRIMA DI PORRE GLI IMMOBILI IN ASTA, CREARE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUATI N° 1 BENE COMUNE NON



CENSIBILE (AREA COMUNE) E N° 1 ENTE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA COMUNE). IL COSTO È PARI AD €1.000,00 DA RIPARTIRE TRA I LOTTI 1-2-3-4 (250,00 €/CAD)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di tettoia esistente con carico e trasporto delle macerie alla ppdd: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; nuove aperture e chiusure; modifica superficie cantinato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo puntuale dello stato dei luoghi e rifacimento di nuova planimetria catastale

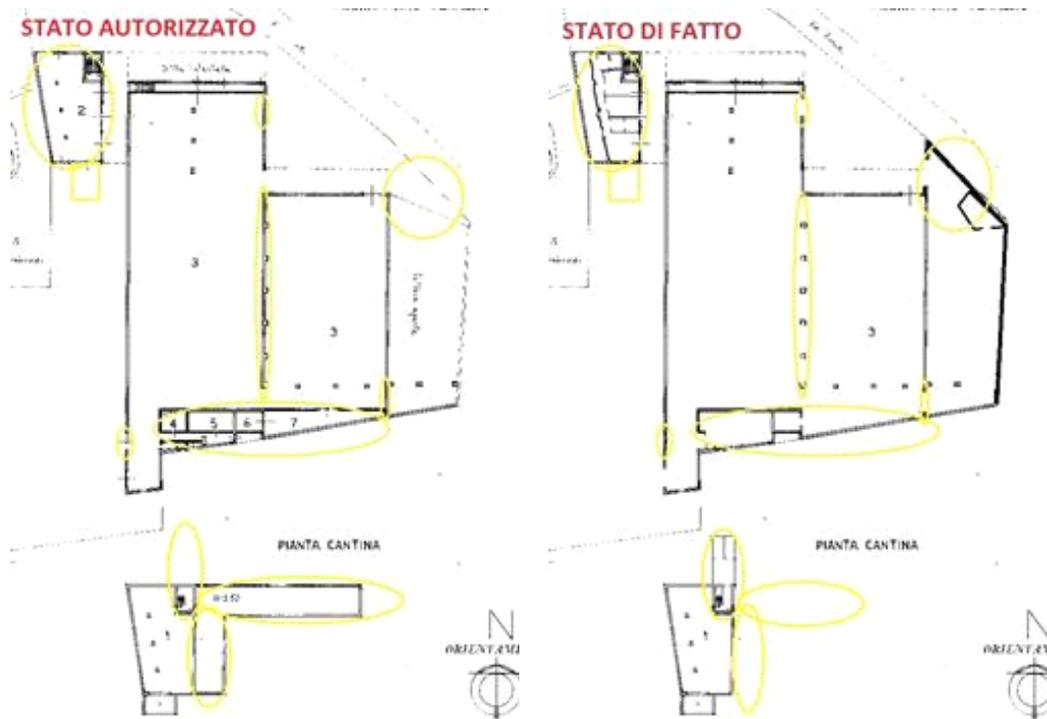
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo e restituzione puntuale: €1.000,00
- redazione e presentazione n° 1 planimetria (Docfa): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, nuove aperture, nuove chiusure, modifica area esterna (scivolo/scala) - demolizione di tettoia non sanabile, modifica superficie piano cantinato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica CILA in sanatoria con elaborati grafici: €3.000,00
- oblazione: €1.000,00
- oneri di urbanizzazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RONCHI 25

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi 25, della superficie commerciale di **2.393,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Trattasi di un fabbricato produttivo costituito da vari corpi di fabbrica edificati l'uno accanto all'altro



come ampliamento del corpo originale ed in tempi diversi. Anche le tipologie costruttive, i materiali e la struttura portante, rispecchiano le epoche di edificazione. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi mediante area di manovra aperta sulla pubblica via, per ciò che concerne i capannoni produttivi. Per ciò che concerne gli uffici si accede dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria D/1, consistenza 0, rendita 16.578,27 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: T-S1, intestato a Unior srl
Coerenze: a nord: via Ronchi, 1207 sub 2, 1207 sub 3; a est: 21455 sub 501 a sud: mappale 20572, 1209, centrale termica a ovest: area scoperta, mappale 4296, 1207 sub 5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi

ottimo

verde attrezzato

ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,3 KM

buono

autostrada distante 8,9 KM

buono

ferrovia distante 1,8 KM

al di sopra della media

superstrada distante 5,2 KM

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

scarso



panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità immobiliare è parte di un edificio produttivo di più ampie dimensioni, di cui la porzione in oggetto rappresenta la più antica e la più estesa. Edificato in epoche diverse, la porzione originale di circa 250 mq, si presenta con copertura in tegole e tetto a falde. Con Nulla Osta 9/1968 viene eseguito il primo ampliamento con copertura a botte, creazione di bagni, magazzino per una estensione pari a mq 900. Successivamente viene eseguito un ulteriore ampliamento con Nulla Osta 301/1968 per altri 800 mq eseguito con le stesse tipologie costruttive del precedente ampliamento. La realizzazione della tettoia completa poi gli ampliamenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente (autorimessa) realizzati in ferro e vetro	nella media	
<i>infissi esterni:</i> a battente con doppia anta realizzati in alluminio e vetro (ufficio)	buono	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente (portoni) realizzati in ferro	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente (ufficio) realizzati in alluminio e pvc	al di sopra della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa	al di sopra della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in alluminio grecato (tettoia)	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio portante	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pavimento industriale	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica (uffici)	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in ignifugo	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sopra della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco alla civile tinteggiato	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in	nella media	



piastrelle in ceramica

rivestimento interno: posto in capannone realizzato in intonaco alla civile tinteggiato nella media

scale: interna nella media

Degli Impianti:

antincendio:

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a tramite caldaia a metano con diffusori in aereoterm al di sopra della media

elettrico: , la tensione è di 220 v e 380 v nella media

fognatura: a caduta la reti di smaltimento è realizzata in comunale nella media

gas: centralizzato con alimentazione a metano nella media

idrico: centralizzata con alimentazione in diretta da rete comunale. comune ai lotti 1-2-3-4 nella media

telefonico: in ufficio nella media

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio. la centrale termica è ubicata in altra unità immobiliare (Lotto 5) nella media

antincendio: con manichette nella media

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno al di sotto della media

copertura: a botte costruita in latero cemento nella media

copertura: a falda costruita in ferro (tettoia) nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato nella media

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato (per raggiungere la cantina) al di sotto della media

scale interne: a doppia rampa realizzate in cemento armato nella media

solai: piani nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato (capannone) nella media

strutture verticali: costruite in latero cemento (capannone e uffici) nella media

travi: costruite in cemento armato nella media

CONSISTENZA:

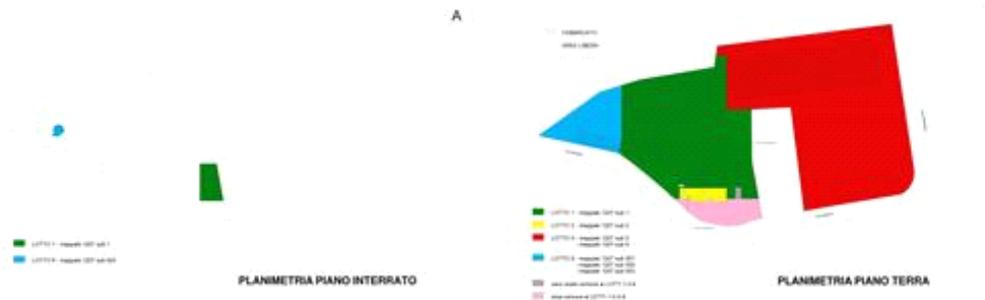
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uffici	97,80	x	120 %	=	117,36
cantina/magazzino	165,44	x	50 %	=	82,72



deposito	52,80	x	50 %	=	26,40
capannone industriale	1.971,04	x	100 %	=	1.971,04
tettoia chiusa	293,87	x	40 %	=	117,55
area scoperta	499,52	x	10 %	=	49,95
androne coperto	70,00	x	40 %	=	28,00
Totale:	3.150,47				2.393,02

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/07/2018
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: capannone in vendita
 Superfici principali e secondarie: 200
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 106.250,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/07/2018
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: capannone in vendita
 Superfici principali e secondarie: 3000
 Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 1.200.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 1.020.000,00 pari a 340,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2018

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: capannone a somma lobardo

Superfici principali e secondarie: 1677

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 387,60 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 552.500,00 pari a 329,46 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.393,02	x	400,00	=	957.208,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 957.208,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 957.208,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	2.393,02	0,00	957.208,00	957.208,00
				957.208,00 €	957.208,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
quota elaborato planimetrico	-250,00
	250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 946.458,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 189.291,60**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 757.166,40**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 66,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 757.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi 25, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Si tratta di un'abitazione realizzata a ridosso del corpo di fabbrica produttivo. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: T, intestato a Union srl
Coerenze: nord: area comune est: area comune sud: mappale 1207 sub 1 ovest: mappale 1207 sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.375,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.900,00
Data della valutazione:	19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Union srl in qualità di proprietario. Trattasi di una unità abitativa in disuso, ora utilizzata come magazzino.

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 **volontaria**, a favore di Banca Intesa spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 3.000.000,00 €

Importo capitale: 2.000.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304,10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72031/17009, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 700.000,00 €

Importo capitale: 350.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304,10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1261/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Milano 2 ai nn. 30185/20392, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304,10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trattasi di un atto per la trasformazione della società Union spa in Union srl.

Con Tipo Mappale n VA222348 del 26/03/1990 i mappali ai terreni sono stati scaricati al NCEU

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (dal 12/12/1978), con atto stipulato il 12/12/1978 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 13395/2376 di repertorio, trascritto il 15/02/1979 a Milano 2 ai nn. 11127/9661, in forza di atto di trasformazione societaria.



Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappali 4294, 1208, 12963, 12964, 15208 (ex 1207/b) e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca in comune non sono emerse pratiche edilizie relative alla sua edificazione e agibilità. Tuttavia la conformità è riscontrata in quanto l'unità immobiliare è parte integrante della CE 114/1984 ed è regolarmente accatastata dal 1972

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D1 - insediamenti industriali e artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18: norme generali per le zona D If max = 3 mc/mq; Rc max = 50%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AL FINE DI UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA È NECESSARIO, PRIMA DI PORRE GLI IMMOBILI IN ASTA, CREARE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUATI N° 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA COMUNE) E N° 1 ENTE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA COMUNE). IL COSTO È PARI AD €1.000,00 DA RIPARTIRE TRA I LOTTI 1-2-3-4 (250,00 €/CAD)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale con Docfa

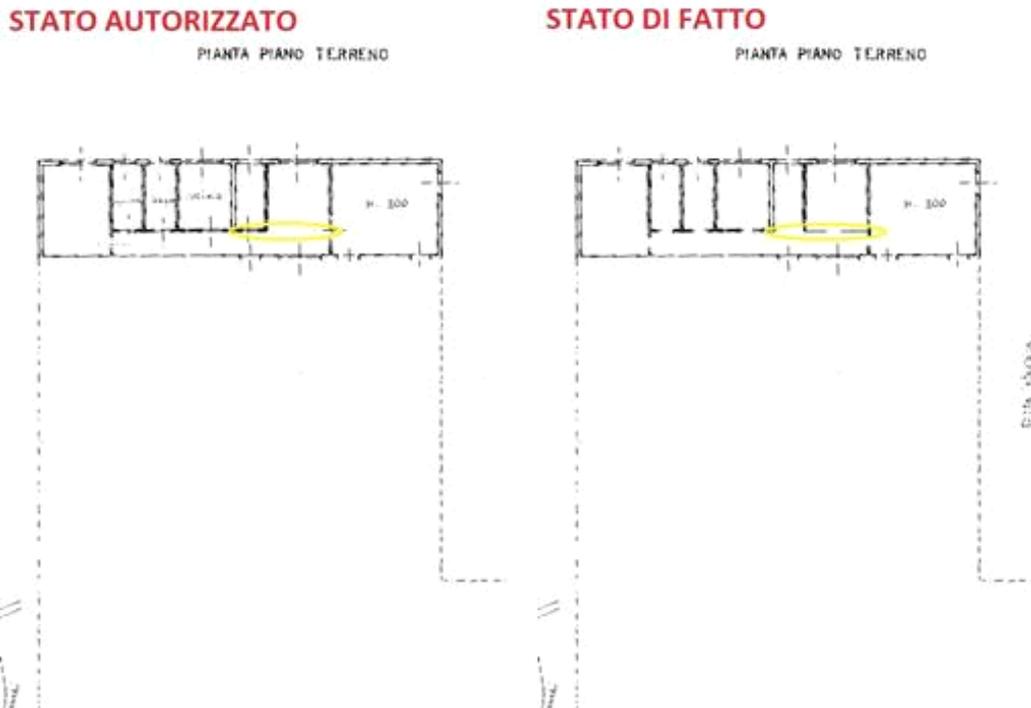
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- n° 1 planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni: €350,00
- rilievo e restituzione puntuale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- progetto: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RONCHI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi 25, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Si tratta di un'abitazione realizzata a ridosso del corpo di fabbrica produttivo. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 1207 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: T, intestato a Union srl
Coerenze: nord: area comune est: area comune sud: mappale 1207 sub 1 ovest: mappale 1207 sub 1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi

ottimo 

verde attrezzato

ottimo 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,3 Km

buono 

autostrada distante 8,9 Km

buono 

ferrovia distante 1,8 Km

buono 

superstrada distante 5,2 Km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'abitazione utilizzata come magazzino. Dall'ingresso principale si accede ad un corridoio



che conduce a tre camere , una cucina, e due bagni/servizi. la parete sud comunica con un vano longitudinale che funge da intercapedine con il fabbricato produttivo ed a cui si affaccia una porta e delle finestre.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : , la tensione è di 220V	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : a caduta la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in strada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in acquedotto comunale. comune ai Lotti 1-2-3-4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in laterizio portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

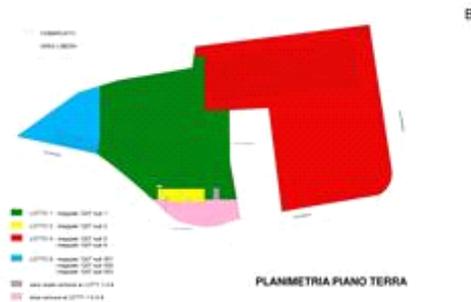
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	101,50	x	100 %	=	101,50



Totale:	101,50	101,50
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale via briante

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 530,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 477,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2018

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale in palazzina

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: trilocale in via monsterts
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 447,06 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 34.200,00 pari a 402,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/07/2018
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: trilocale
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 744,44 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 60.300,00 pari a 670,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,50 x 650,00 = **65.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.975,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,50	0,00	65.975,00	65.975,00
				65.975,00 €	65.975,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
quota elaborato planimetrico	-250,00
250,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 12.475,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.900,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SOMMA LOMBARDO via Ronchi 25, della superficie commerciale di **151,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

L'unità immobiliare è parte di un edificio produttivo di più ampie dimensioni, di cui la porzione in oggetto fa parte della più antica. Si tratta di un'abitazione realizzata a ridosso del corpo di fabbrica produttivo. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4), quindi scala comune piano T-1 (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare bene comune non censibile ai lotti 1-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: 1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: area comune est: area comune sud: mappale 1207 sub 1 e mappale 1207 sub 4 ovest: vano scala comune e mappale 1207 sub 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.845,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.076,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.000,00
Data della valutazione:	19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Nannini Fernando senza alcun titolo

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 **volontaria**, iscritta il 06/02/2006 a Milano 2 ai nn. 16242/3715, a favore di Banca Intesa spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 3.000.000,00 .

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72031/17009, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4303, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1261/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Milano 2 ai nn. 30185/20392, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto giudiziale.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 17532, 17533 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 501, 502, 503

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trattasi di un atto per la trasformazione della società Union spa in Union srl.

Con Tipo Mappale n VA222348 del 26/03/1990 i mappali ai terreni sono stati scaricati al NCEU

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (dal 12/12/1978), con atto stipulato il 12/12/1978 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 13395/2376 di repertorio, trascritto il 15/02/1979 a Milano 2 ai nn. 11127/9661, in forza di atto di trasformazione societaria.
Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappali 4294, 1208, 12963, 12964, 15208 (ex 1207/b) e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con CE 115/1984 è stato realizzato un ampliamento al complesso produttivo i cui calcoli planovolumetrici hanno interessato anche l'unità immobiliare in oggetto (Lotto 3)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **145/1963**, intestata a Società Union , per lavori di sistemazione interna edificio, rilasciata il 23/05/1972 con il n. 145/1963 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona D1 - insediamenti industriali e artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18: norme generali per le zone D If max = 3 mc/mq Rc max = 50%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AL FINE DI UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA È NECESSARIO, PRIMA DI PORRE GLI IMMOBILI IN ASTA, CREARE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUATI N° 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA COMUNE) E N° 1 ENTE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA COMUNE). IL COSTO È PARI AD €1.000,00 DA RIPARTIRE TRA I LOTTI 1-2-3-4 (250,00 €/CAD)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

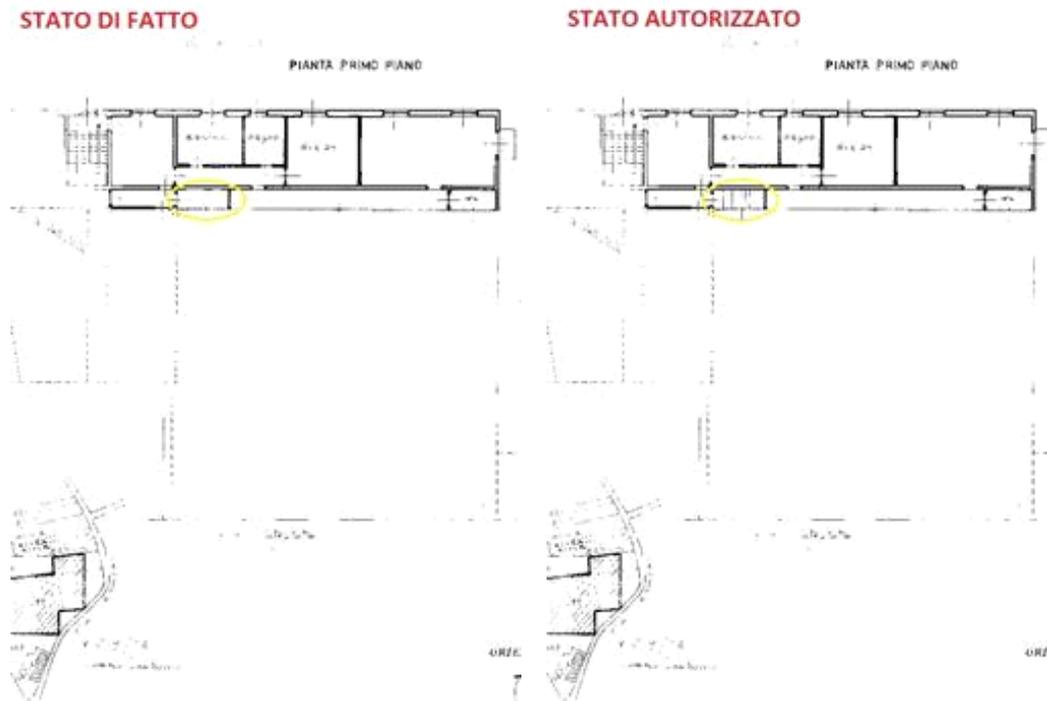
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca scala interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova scheda planimetrica docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- rilievo: €500,00
- redazione di planimetria catastale: €350,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: eliminazione scala interna e creazione di superficie utile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- oneri urbanizzazione e contributo costo di costruzione: €1.000,00
- progetto ed elaborati grafici: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RONCHI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO via Ronchi 25, della superficie commerciale di **151,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

L'unità immobiliare è parte di un edificio produttivo di più ampie dimensioni, di cui la porzione in



oggetto fa parte della più antica. Si tratta di un'abitazione realizzata a ridosso del corpo di fabbrica produttivo. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4), quindi scala comune piano T-1 (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare bene comune non censibile ai lotti 1-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: 1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: area comune est: area comune sud: mappale 1207 sub 1 e mappale 1207 sub 4 ovest: vano scala comune e mappale 1207 sub 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,3 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8,9 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5,2 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una abitazione posta al piano primo a cui si accede mediante vano scala comune ad altre unità immobiliari. L'appartamento è composto da tre camere, una cucina, un bagno, il tutto disimpegnato da un doppio corridoio parallelo. Completa l'unità immobiliare un piccolo balcone

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro al di sopra della media 

infissi esterni: anta battente - doppi vetri realizzati in alluminio ottimo 

infissi esterni: anta battente - vetro semplice realizzati in ferro e vetro mediocre 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in laterizio portante nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in Kliker - balcone al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in moquettes mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento al di sotto della media 

scale: interna con rivestimento in pietra buono 

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V nella media 

fognatura: a caduta la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in strada nella media 

gas: con alimentazione a metano nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori nella media 

idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale. comune ai Lotti 1-2-3-4 nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media 

copertura: a falde costruita in legno nella media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato nella media 

scale interne: a doppia rampa realizzate in cemento armato al di sopra della media 



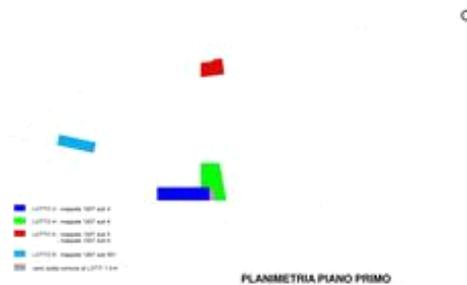
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in laterizio portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	150,60	x	100 %	=	150,60
balcone	2,20	x	30 %	=	0,66
Totale:	152,80				151,26



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2018

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: quadrilocale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 637,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2018
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: quadrilocale
 Superfici principali e secondarie: 140
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 126.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2018
 Fonte di informazione: idealista
 Descrizione: quadrilocale
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 944,44 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 153.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,26 x 750,00 = **113.445,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.445,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.445,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	151,26	0,00	113.445,00	113.445,00
				113.445,00 €	113.445,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
quota elaborato planimetrico	-250,00
	250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.845,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 21.769,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.076,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 76,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SOMMA LOMBARDO via Ronchi 25, della superficie commerciale di **143,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

L'unità immobiliare è parte di un edificio produttivo di più ampie dimensioni, di cui la porzione in oggetto fa parte della più antica. Si tratta di un'abitazione realizzata a ridosso del corpo di fabbrica produttivo. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4), quindi scala comune piano T-1 (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare bene comune non censibile ai lotti 1-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: 1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: vano scala e affaccio su area comune est: vano scala e mappale 1207 sub 3 sud: affaccio su area comune ovest: distacco su mappale 4296

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.572,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.858,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.800,00
Data della valutazione:	19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fernando Nannini con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2012, con scadenza il 31/12/2019, registrato il 27/01/2012 a Gallarate ai nn. 596 seri 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00 annui.

Occupava l'immobile anche la moglie e il figlio maggiorenne



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 **volontaria**, iscritta il 06/02/2006 a Milano 2 ai nn. 16242/3715, a favore di Banca Intesa spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512, NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1,2,3,4,5,6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72031/17009, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 700.000,00 €

Importo capitale: 350.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1261/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Milano 2 ai nn. 30185/20392, a favore di Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto giudiziale.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 17532, 17533 e NCEU mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 501, 502, 503

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trattasi di un atto per la trasformazione della società Union spa in Union srl.

Con Tipo Mappale n VA222348 del 26/03/1990 i mappali ai terreni sono stati scaricati al NCEU



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (dal 12/12/1978), con atto stipulato il 12/12/1978 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 13395/2376 di repertorio, trascritto il 15/02/1979 a Milano 2 ai nn. 11127/9661, in forza di atto di trasformazione societaria.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappali 4294, 1208, 12963, 12964, 15208 (ex 1207/b) e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca in comune non sono emerse pratiche edilizie relative alla sua edificazione e agibilità. Tuttavia la conformità è riscontrata in quanto l'unità immobiliare è parte integrante della CE 114/1984 ed è regolarmente accatastata dal 1972

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D1 - insediamenti industriali e artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18: norme generali per le zone D If max = 3 mc/mq Rc max = 50%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AL FINE DI UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA È NECESSARIO, PRIMA DI PORRE GLI IMMOBILI IN ASTA, CREARE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUATI N° 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA COMUNE) E N° 1 ENTE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA COMUNE). IL COSTO È PARI AD €1.000,00 DA RIPARTIRE TRA I LOTTI 1-2-3-4 (250,00 €/CAD)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione nuovo bagno e apertura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo e restituzione: €500,00

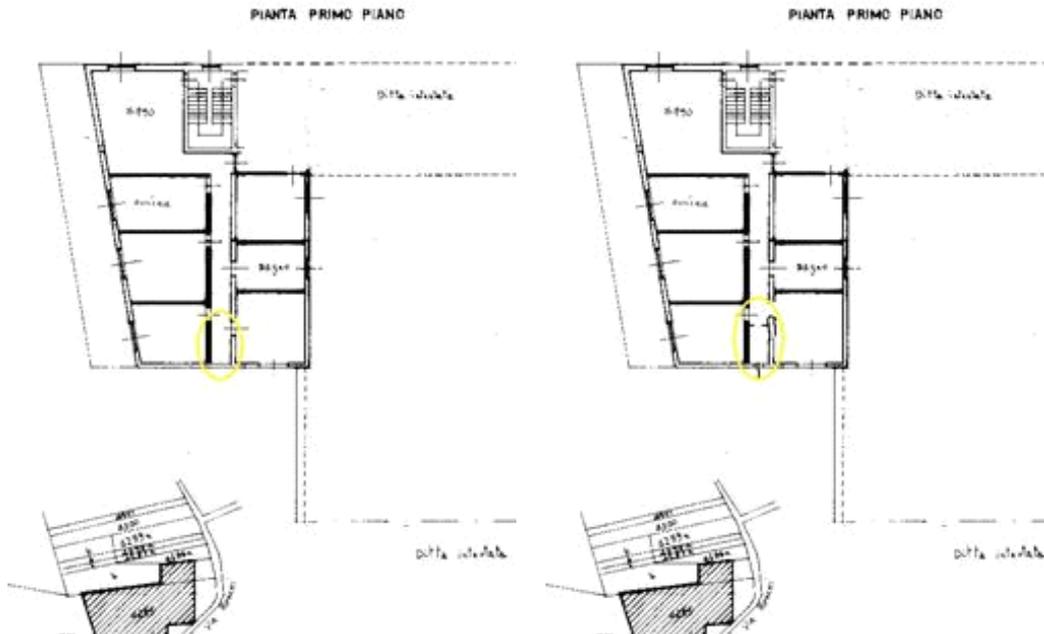


- redazione e presentazione nuova planimetria docfa: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

STATO AUTORIZZATO

STATO DI FATTO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di nuovo bagno e apertura
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- progetto ed elaborati grafici: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RONCHI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO via Ronchi 25, della superficie commerciale di **143,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

L'unità immobiliare è parte di un edificio produttivo di più ampie dimensioni, di cui la porzione in



oggetto fa parte della più antica. Si tratta di un'abitazione realizzata a ridosso del corpo di fabbrica produttivo. L'accesso avviene direttamente dalla via Ronchi, quindi cancello carraio che conduce ad un'area scoperta recintata (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare ente comune non censibile ai lotti 1-2-3-4), quindi scala comune piano T-1 (che mediante l'elaborato planimetrico dovrà diventare bene comune non censibile ai lotti 1-3-4)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, 25, piano: 1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: vano scala e affaccio su area comune est: vano scala e mappale 1207 sub 3
sud: affaccio su area comune ovest: distacco su mappale 4296

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi buono

verde attrezzato buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,3 Km buono

autostrada distante 8,9 Km buono

ferrovia distante 1,8 Km al di sopra della media

superstrada distante 5,2 Km buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono

esposizione: nella media

luminosità: al di sopra della media

panoramicità: mediocre

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media



servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al piano primo a cui si accede dal vano scala comune. L'unità immobiliare è composta da 5 stanze, una cucina, due bagni e un corridoio.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppi vetri buono 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in laterizio portante nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

pavimentazione interna: realizzata in moquettes. in una camera al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in parquettes. in due stanze nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

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

rivestimento interno: posto in corridoio realizzato in strollato nella media 

rivestimento interno: posto in camere realizzato in intonaco alla civile nella media 

scale: interna con rivestimento in pietra buono 

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V nella media 

fognatura: a caduta la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in strada nella media 

gas: metano nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale. comune ai Lotti 1-2-3-4 nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno al di sotto della media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato nella media 



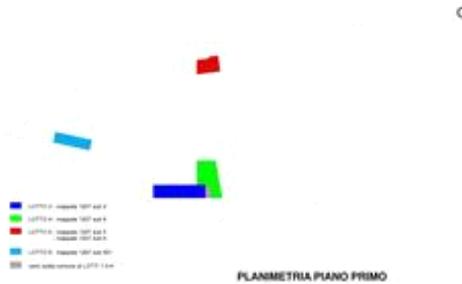
<i>scale interne</i> : doppia rampa realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in laterizio portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	143,40	x	100 %	=	143,40
Totale:	143,40				143,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2018

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: quadrilocale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 708,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 637,50 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2018
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: quadrilocale
 Superfici principali e secondarie: 140
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 126.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2018
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: quadrilocale
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 944,44 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 153.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,40 x 750,00 = **107.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 107.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	143,40	0,00	107.550,00	107.550,00
				107.550,00 €	107.550,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
quota elaborato planimetrico	-250,00
	250,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 5.377,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.572,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 19.714,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.858,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 58,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **capannone industriale** a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi 25, della superficie commerciale di **1.865,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Del complesso industriale, la porzione in oggetto è quella di più recente edificazione. L'accesso avviene in modo autonomo dalla via Paradiso mediante accesso pedonale e carraio. Inoltre è dotato di una grande area scoperta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,20 ml - 7,00 ml - 3,45 ml - 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria D/1, consistenza 0, rendita 12.394,97 Euro, indirizzo catastale: via ronchi, piano: t-1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: area scoperta di pertinenza est: 1207 sub 1 e mappale 1209 sud: area scoperta di pertinenza e mappale 15922 ovest: area scoperta di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

A.1 **altro fabbricato**, composto da cabina elettrica e locale contatori, sviluppa una superficie commerciale di **12,72** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria D/1, consistenza 0, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, piano: T, intestato a Union srl
Coerenze: nord: mappale 1208 est: mappale 1208 sud: mappale 14678 ovest: via Paradiso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.865,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,72 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.028.681,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 822.945,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 822.900,00
Data della valutazione:	19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Unior srl in qualità di proprietario.



Il fabbricato è occupato da macchinari e operai

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 **volontaria**, iscritta il 06/02/2006 a Milano 2 ai nn. 16242/3715, a favore di Banca Intesa spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 3.000.000,00 €

Importo capitale: 2.000.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72031/17009, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 700.000,00 €

Importo capitale: 350.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 16787, 4302, 4304, 10512 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1261/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Milano 2 ai nn. 30185/20392, a favore di Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto giudiziale.

La formalità è riferita solamente a NCI foglio 9 mappale 16787, 17532, 17533 e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 501, 502, 503

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Tipo Mappale n VA222348 del 26/03/1990 i mappali ai terreni sono stati scaricati al NCEU

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione societaria (dal 12/12/1978), con atto stipulato il 12/12/1978 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 13395/2376 di repertorio, trascritto il 15/02/1979 a Milano 2 ai nn. 11127/9661, in forza di atto di trasformazione societaria.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappali 4294 (parte) e NCEU foglio 14 mappale 1207 sub 1 (parte).

Con atto del 12/12/1978 la società Union spa diventa Union srl.

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/1984), con atto stipulato il 19/01/1984 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 103514 di repertorio, trascritto il 09/02/1984 a Milano 2 ai nn. 11926, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappale 4304 di are 11,10 e NCEU mappale 1207 sub 5.

Il frazionamento n 2658/1986 dà origine al mappale 17532

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1984), con atto stipulato il 07/06/1984 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 105181 di repertorio, trascritto il 26/06/1984 a Milano 2 ai nn. 34629, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappale 4301 di are 3,70; mappale 4302 di are 8,10; mappale 4303 di are 6,35; mappale 9455 di are 6,35 e NCEU mappale 1207 sub 5.

Il frazionamento 2658/1986 dà origine al mappale 17533

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1986), con atto stipulato il 05/03/1986 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 114226/10407 di repertorio, trascritto il 02/04/1986 a Milano 2 ai nn. 25848/19578, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappale 16787 di are 0,20 e NCEU mappale 1207 sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **CE 115/84** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di ampliamento edificio industriale, rilasciata il 11/09/1984 con il n. 115/84 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CE 123/85** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di costruzione recinzione, rilasciata il 02/09/1985 con il n. 123/85 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CE 34/86** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di completamento recinzione, rilasciata il 27/03/1986 con il n. 34/86 di protocollo

Concessione edilizia N. **CE 63/86**, intestata a Union srl, per lavori di costruzione magazzino destinato ad attività commerciale, annesso ad edificio industriale, rilasciata il 12/05/1987 con il n. 63/86 di protocollo

Nulla Osta N. **NO 242/76**, intestata a Union srl, per lavori di costruzione centrale termica, rilasciata il 20/09/1976 con il n. 242/76 di protocollo

Concessione Edilizia N. **CE 98/88** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di costruzione cabina elettrica, rilasciata il 01/02/1989 con il n. 98/88 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **CE 56/95** e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori



di cambio d'uso da commerciale ad industriale, rilasciata il 10/09/1997 con il n. 56/95 di protocollo

Concessione Edilizia N. CE 108/97 e successive varianti, intestata a Union srl, per lavori di costruzione cabina contatori, rilasciata il 26/11/1997 con il n. 108/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D1 - insediamenti industriali e artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18: norme generali per le zone D If max 3 mc/mq
Rc max = 50%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di un wc al piano primo, inserimento in planimetria della centrale termica a piano terra e ampliamento cabina contatori

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo: €1.000,00
- pratica docfa: €400,00
- tipo mappale per inserimento in mappa della centrale termica e ampliamento cabina elettrica: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di un wc al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- presentazione di CILA con elaborati grafici: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RONCHI 25

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi 25, della superficie commerciale di **1.865,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Del complesso industriale, la porzione in oggetto è quella di più recente edificazione. L'accesso avviene in modo autonomo dalla via Paradiso mediante accesso pedonale e carraio. Inoltre è dotato di una grande area scoperta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,20 ml - 7,00 ml - 3,45 ml - 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria D/1, consistenza 0, rendita 12.394,97 Euro, indirizzo catastale: via ronchi, piano: t-1, intestato a Union srl

Coerenze: nord: area scoperta di pertinenza est: 1207 sub 1 e mappale 1209 sud: area scoperta di pertinenza e mappale 15922 ovest: area scoperta di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi buono 

verde attrezzato buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,3 Km buono 

autostrada distante 8,9 Km buono 

ferrovia distante 1,8 Km al di sopra della media 

superstrada distante 5,2 Km buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono 

esposizione: ottimo 

luminosità: scarso 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: buono 

stato di manutenzione generale: ottimo 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato industriale è direttamente collegato al fabbricato limitrofo di cui al mappale 1207 sub 1 attraverso un'ampia apertura di collegamento situata a piano terra. Tuttavia si discosta per dimensioni e struttura. Ha forma rettangolare, è dotato di un'ampia pensilina e un grande spazio aperto. La struttura è in elementi prefabbricati. Una porzione ha altezza pari a ml 7,00 ed è parzialmente soppalcata dove mediante scala interna, troviamo un ufficio open space con locali spogliatoi e servizi. Una scala di sicurezza esterna completa l'edificio.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: automatico realizzato in ferro con apertura scorrevole buono 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro buono 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in alluminio e vetro buono 

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa buono 

pareti esterne: costruite in lastre prefabbricate in cemento armato con coibentazione in presente buono 

pavimentazione esterna: realizzata in blocchetti prefabbricati in cemento (autobloccanti) buono 

pavimentazione interna: realizzata in pavimento industriale buono 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro buono 



<i>protezioni infissi esterni:</i> grata realizzate in ferro	buono	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in tinteggiatura	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle in ceramica	buono	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in gomma	buono	
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in gomma	buono	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V-380V	buono	
<i>fognatura:</i> a caduta la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in strada	nella media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto comunale. il fabbricato gode della concessione regionale rinnovabile annualmente di un pozzo interno per l'estrazione dell'acqua per il raffreddamento della pompa di calore	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in canalizzazioni	buono	
<i>antincendio:</i> con manichette e idrante	nella media	
<i>antifurto:</i> a radars. barriera lungo ingresso carraio e pedonale	nella media	
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> piana costruita in lastre prefabbricate in cemento armato	buono	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	buono	
<i>scale esterne:</i> doppia rampa costruite in cemento armato	buono	
<i>scale interne:</i> doppia rampa realizzate in ferro	buono	
<i>solai:</i> solaio prefabbricato a lastre precomprese	buono	
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in cemento armato	buono	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	

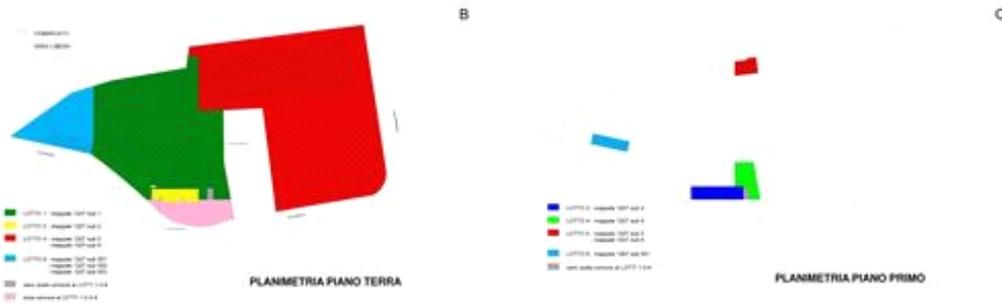
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone industriale	1.405,80	x	100 %	=	1.405,80
uffici/bagni/soppalco	74,80	x	110 %	=	82,28
area scoperta di pertinenza	3.685,30	x	10 %	=	368,53
centrale termica	22,50	x	40 %	=	9,00
Totale:	5.188,40				1.865,61



**ACCESSORI:**

altro fabbricato, composto da cabina elettrica e locale contatori, sviluppa una superficie commerciale di **12,72** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1207 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria D/1, consistenza 0, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Ronchi, piano: T, intestato a Union srl
Coerenze: nord: mappale 1208 est: mappale 1208 sud: mappale 14678 ovest: via Paradiso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2018

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: locale capannone

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 620.000,00 pari a 620,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 558.000,00 pari a 558,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2018

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: capannone

Superfici principali e secondarie: 530

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 528,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 475,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.865,61	x	550,00	=	1.026.085,50
Valore superficie accessori:	12,72	x	550,00	=	6.996,00
					1.033.081,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.033.081,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.033.081,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, 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	capannone industriale	1.865,61	12,72	1.033.081,50	1.033.081,50
				1.033.081,50 €	1.033.081,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
quota elaborato planimetrico	-200,00
	200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.028.681,50**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 205.736,30
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 822.945,20
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 45,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 822.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi sn, della superficie commerciale di **236,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Trattasi di un edificio indipendente, libero su tre lati, in cattivo stato di conservazione. Il fabbricato è posto con la facciata longitudinale direttamente sulla Via Ronchi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 21455 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Ronchi sn, piano: T-1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: via Ronchi est: via Ronchi sud: mappali 20995, 20577, 20572 ovest: mappale 1208

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

A.1 **box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **12,42** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 21455 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 63,78 Euro, indirizzo catastale: Via Ronchi sn, piano: T, intestato a Union srl
Coerenze: nord: via Ronchi est: area di pertinenza mappale 21455 sub 501 sud: area di pertinenza mappale 21455 sub 501 e mappale 21455 sub 503 est: mappale 21455 sub 501

A.2 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **11,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 21455 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via ronchi sn, piano: S1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: controterra/mappale 21455 sun 502 est: controterra sud: controterra ovest: controterra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,62 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.778,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.223,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 110.200,00



trova:

Data della valutazione:

19/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria**, iscritta il 06/02/2006 a Milano 2 ai nn. 16242/3715, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 3.000.000 €

Importo capitale: 2.000.000 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 10512 di are 4,00 e mappale 1207 di are 6,70

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72031/17009, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 700.000 €

Importo capitale: 350.000 €

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT foglio 9 mappale 10512 di are 4,00 e mappale 1207 di are 6,70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1261/2018 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 a Milano 2 ai nn. 30185/20392, a favore di Intesa San Paolo spa, contro Union srl, derivante da atto giudiziale.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 14 mappale 21455 sub 501, 502, 503

*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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Union srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1984), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 105631 di repertorio, trascritto il 22/07/1984 a Milano 2 ai nn. 47101, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a NCT foglio 9 mappale 1207 di are 6,70 e NCEU foglio 14 mappale 10512 graffato al 12174.

In forza di variazione del 09/11/2015 al NCEU di varese oggi mappali 21455 sub 501, 502, 503

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato di vecchissima edificazione (ante 1967). Non sono presenti pratiche edilizie in comune a Somma Lombardo

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D1 - insediamenti artigianali e industriali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18: norme generali per le zone D If max = 3 mc/mq Rc max = 50%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RONCHI SN

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Ronchi sn, della superficie commerciale di **236,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Union srl)

Trattasi di un edificio indipendente, libero su tre lati, in cattivo stato di conservazione. Il fabbricato è posto con la facciata longitudinale direttamente sulla Via Ronchi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 21455 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Ronchi sn, piano: T-1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: via Ronchi est: via Ronchi sud: mappali 20995, 20577, 20572 ovest: mappale 1208

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi

buono

verde attrezzato

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,3 Km

buono

autostrada distante 8,9 Km

buono

ferrovia distante 1,8 Km

al di sopra della media

superstrada distante 5,2 Km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

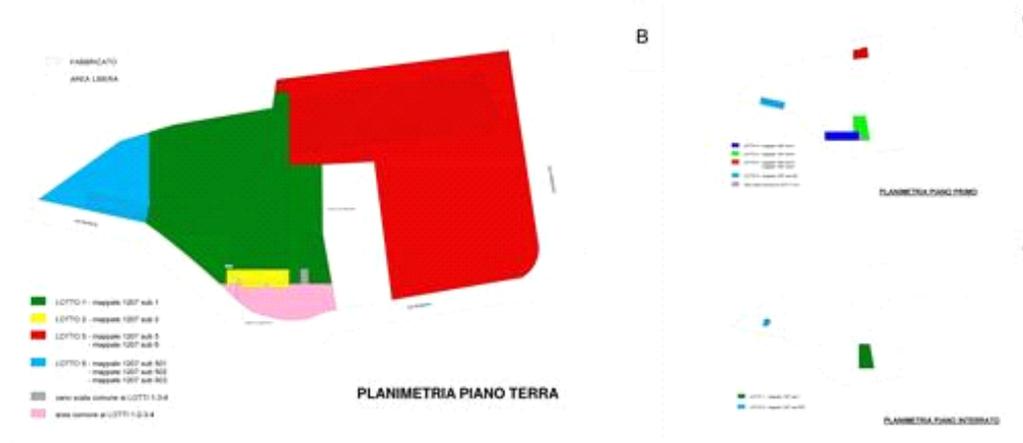
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione PT	87,00	x	100 %	=	87,00
abitazione PP	87,00	x	100 %	=	87,00
balcone	17,80	x	30 %	=	5,34
giardino	570,00	x	10 %	=	57,00
Totale:	761,80				236,34



ACCESSORI:

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **12,42** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 21455 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 63,78 Euro, indirizzo catastale: Via Ronchi sn, piano: T, intestato a Union srl
Coerenze: nord: via Ronchi est: area di pertinenza mappale 21455 sub 501 sud: area di pertinenza mappale 21455 sub 501 e mappale 21455 sub 503 est: mappale 21455 sub 501

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **11,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 21455 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana so, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via ronchi sn, piano: S1, intestato a Union srl
Coerenze: nord: controterra/mappale 21455 sun 502 est: controterra sud: controterra ovest: controterra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2018
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: villa a somma
 Superfici principali e secondarie: 161
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 677,02 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 92.650,00 pari a 575,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/07/2018
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: casa indipendente
 Superfici principali e secondarie: 330
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 621,21 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 174.250,00 pari a 528,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,34	x	530,00	=	125.260,20
Valore superficie accessori:	23,62	x	530,00	=	12.518,60
					137.778,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 137.778,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 137.778,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recentitransazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	236,34	23,62	137.778,80	137.778,80
				137.778,80 €	137.778,80 €

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: **€ 137.778,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 27.555,76**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.223,04**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 23,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.200,00**



data 19/07/2018

il tecnico incaricato
MASSIMO STEFANO PINTON

