



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

5018/1995

DEBITORE:

EDILSICILIA DI DESCA AURELIA E C. EREDI DI SALADINO GIUSEPPE, AURELIA DESCA

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CURATORE:

DOTT.SA FRANCESCA BATTAINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Guido Fabio Franzì

CF:FRNGFB77D28D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA VIGORELLI 3

telefono: 00390331076577

email: guido.franzi@studioeffepi.com

PEC: guido.franzi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 5018/1995

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VARZO San Domenico 113, frazione San Domenico, della superficie commerciale di **77,16** mq per la quota di 4/6 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di appartamento residenziale di villeggiatura al piano rialzato con accessorio non comunicante (porzione di 1/6 della c.termica al secondo sottostrada) in palazzina condominiale isolata senza accesso carraio ma solo raggiungibile pedonalmente ma a poca distanza dagli impianti di risalità della rinoma località sciistica San Domenico. L'unità immobiliare è raggiungibile tramite vano scala comune con altra unità immobiliare situato sul prospetto nord e consiste in:

- locale soggiorno pranzo con angolo cottura
- camera matrimoniale;
- seconda camera da letto
- bagno/lavanderia
- disimpegno.

L'immobile ha anche un balcone sulla valle direttamente accessibile dalla camera matrimoniale.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono quelli tipici dell'epoca di costruzione: porte interne, di primo accesso e serramenti in legno con vetro singolo, oscuranti con antoni ciechi (scuri) anch'essi in legno mai mantenuti ma in sufficiente stato di conservazione. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica tipiche dell'epoche. A livello impiantistico l'immobile risulta privo di adduzione gas metano e antenna, i restanti impianti (riscaldamento e acqua calda centralizzati) ed elettrico sono risalenti alla costruzione mai mantenuti nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 313 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: località S. Domenico, piano: Rialzato - Sottostrada, intestato a DESCA AURELIA - SALADDINO KATIA - SALADDINO MONICA, derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/02/1985 e della DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/1992 Registrazione Volume 842 n. 85 registrato in data 10/09/1993

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.238,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.414,38

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.000,00**
Data della valutazione: **05/07/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si segnala che l'abitazione risulta completamente arredata con mobilio privo di valore commerciale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipocastali allegati alla presente.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/1991 a firma di notaio BIAGIO FAVUZZA ai nn. RP 185 RG1732 di repertorio, a favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA SPA, contro DESCA AURELIA.

Importo ipoteca: 140.000.000 lire.

Importo capitale: 70.000.000 lire .

Durata ipoteca: 30 GIUGNO 2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 13/10/1995 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5018/1995 di repertorio, trascritta il 19/01/1996 a VERBANIA ai nn. R.G. 665 R.P. 502, a favore di FALLIMENTO EDILSICILIA DI DESCA AURELIA E C. EREDI DI SALADDINO GIUSEPPE S.A.S. E DEL SOCIO ACCOMODATARIO DESCA AURELIA, contro DESCA AURELIA, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data odierna non è stato possibile reperire informazioni circa eventuali spese relative.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DESCA AURELIA per la quota di 3/6, con atto stipulato il 05/02/1991 a firma di Notaio Dott. Biagio Favuzza di Gallarate, registrato il 25/02/1991, trascritto il 11/03/1991 a Notaio Dott. Biagio Favuzza di Gallarate ai nn. R.G. 2353 R.P.1802.

Con questo atto la sig.ra Desca acquista la metà dell'appartamento

KATIA SALDDINO per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 11/09/1992), registrato il 10/09/1993 a GALLARATE ai nn. 842/85

MONICA SALADDINO per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 11/09/1992), registrato il 10/09/1993 a GALLARATE ai nn. 842/85

DESCA AURELIA per la quota di 1/6, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE di SALADDINO GIUSEPPE (dal 01/06/2023), registrato il 10/09/1993 a GALLARATE ai nn. 85/848/993, trascritto il 12/09/2016 ai nn. R.G.9013 R.P.7008.

Con questo atto riceve in successione la quota parte di 1/6 dell'appartamento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RITA CREDA per la quota di 1/1 (fino al 05/02/1991)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varzo sono stati acquisiti i titoli abilitativi di seguito riportati di cui si allegano alla presente scansioni dei disegni e dei titoli reperiti presso il SUE del Comune di Varzo (VB):

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **12/1973**, intestata a ROGORA TULLIO, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI CASA D'ABITAZIONE, rilasciata il 27/01/1973

LICENZA EDILIZIA N. **64/1973**, intestata a CREDA RITA, per lavori di MODIFICA AL PROGETTO ORIGINALE SENZA AUMENTO DI CUBATURA, rilasciata il 18/09/1973 con il n. 2896 di protocollo

NULLA OSTA N. **18/1968**, intestata a SIG. TULLIO ROGORA, per lavori di NUOVA CASA IN SAN DOMENICO, rilasciata il 26/08/1968

NULLA OSTA N. **56/1974**, intestata a SIG.RA RITA CREDA, per lavori di MODIFICA ALLA LICENZA EDILIZIA GIA' OTTENUTA, rilasciata il 22/08/1974, agibilità del 30/08/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DGR N. 16 DEL 03/03/2008, l'immobile ricade in zona AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra all'interno dell'immobile la presenza di un tavolato nel disimpegno (vedi planimetria allegata alla presente). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali per redazioni pratica edilizia di sanatoria e relativa sanzione : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si notano in facciata delle lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni concessionati (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia di sanatoria condominiale e relativa sanzione: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a parti comuni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente in planimetria il tavolato nel disimpegno da sanare anche a livello edilizio, si ritiene di dover dividere l'accessorio non comunicante (1/6 della centrale termica e cantina)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali per aggiornamento catastale a seguito sanatoria edilizia: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento di proprietà

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali per redazione APE: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costo redazione Dichiarazione di rispondenza impianti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN VARZO SAN DOMENICO 113, FRAZIONE SAN DOMENICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VARZO San Domenico 113, frazione San Domenico, della superficie commerciale di **77,16** mq per la quota di 4/6 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di appartamento residenziale di villeggiatura al piano rialzato con accessorio non comunicante (porzione di 1/6 della c.termica al secondo sottostrada) in palazzina condominiale isolata senza accesso carraio ma solo raggiungibile pedonalmente ma a poca distanza dagli impianti di risalita della rinoma località sciistica San Domenico. L'unità immobiliare è raggiungibile tramite vano scala comune con altra unità immobiliare situato sul prospetto nord e consiste in:

- locale soggiorno pranzo con angolo cottura
- camera matrimoniale;
- seconda camera da letto
- bagno/lavanderia
- disimpegno.

L'immobile ha anche un balcone sulla valle direttamente accessibile dalla camera matrimoniale.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono quelli tipici dell'epoca di costruzione: porte interne, di primo accesso e serramenti in legno con vetro singolo, oscuranti con antoni ciechi (scuri) anch'essi in legno mai mantenuti ma in sufficiente stato di conservazione. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica tipiche dell'epoche. A livello impiantistico l'immobile risulta privo di adduzione gas metano e antenna, i restanti impianti (riscaldamento e acqua calda centralizzati) ed elettrico sono risalenti alla costruzione mai mantenuti nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 313 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: località S. Domenico, piano: Rialzato - Sottostrada, intestato a DESCA AURELIA - SALADDINO KATIA - SALADDINO MONICA, derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/02/1985 e della DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/1992 Registrazione Volume 842 n. 85 registrato in data 10/09/1993

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



Soggiorno-Pranzo



Ingresso-angolo cottura



Camera uno



Camera due



Bagno

Balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varzo - Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località di villeggiatura nelle immediate vicinanze degli impianti di risalita.



Località San Domenico



Prospetto SUD



Prospetto NORD



Prospetto OVEST



Prospetto EST

COLLEGAMENTI

autobus distante 30 mt

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Serramenti realizzati in Legno

al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in Metallo con coibentazione in Debole

nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in Assente , il rivestimento è realizzato in Porzioni di pietra

nella media

naturale e porzioni di perline di legno

pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

portone di ingresso: non blindato realizzato in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: scuri realizzate in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: conformità: all'epoca di costruzione - non presente di.co. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non presente di.co. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: condominiale conformità: all'epoca di costruzione. Non presente di.co. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Dettaglio pavimenti interni



Serramenti in legno



Porta di accesso in legno



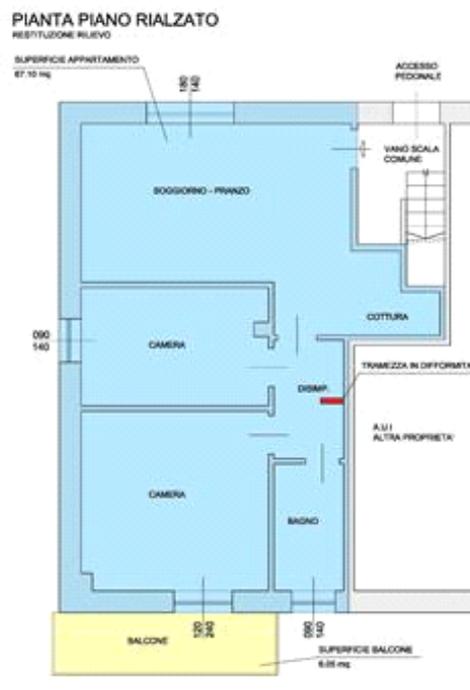
Scala comune

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitazione	67,10	x	100 %	=	67,10
Superficie balcone camera	6,05	x	30 %	=	1,82
Superficie di 1/6 spazi comuni accessori (c.termica - vano scala)	5,00	x	25 %	=	1,25
Superficie di 1/6 degli spazi aperti comuni	70,00	x	10 %	=	7,00
Totale:	148,15				77,16



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: 31/05/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Frazione al Boschetto
Superfici principali e secondarie: 49
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 100.000,00 pari a 2.040,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/05/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento San Domenico
Indirizzo: Frazione San Domenico
Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 154.000,00 pari a 2.053,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: I valori sono espressi in €/mq per abitazioni civili in normale stato conservativo per la zona montana di San Domenico del Comune di Varzo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è stato determinato con criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio per beni analoghi rilevati nella medesima zona. L'indagine di mercato è stata svolta consultando il listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate per il secondo semestre del 2022 e annunci pubblicati sul sito www.immobiliare.it. Il valore medio si attesta nell'ordine di 2.000 €/mq.

Tenendo presente che l'immobile si trova in uno stato abitabile ma che necessita di manutenzione, presenta finiture e dotazioni impiantistiche vetuste (mancanza di impianto metano/citofono/antenna), inoltre considerando che l'accesso avviene esclusivamente pedonalmente e non si ha ne box, ne posto auto ne area di carico scarico, si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento del valore di mercato del 10%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,16 x 2.000,00 = **154.330,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per dotazioni impiantistiche vetuste e mancanza di box/posto auto e comoda area di carico scarico	-15.433,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 138.897,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.598,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verbania Cusio Ossola, conservatoria dei registri immobiliari di Verbania, ufficio tecnico di Varzo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dell'agenzia delle entrate (OMI), ed inoltre: Sito immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,16	0,00	138.897,00	92.598,00

	138.897,00 €	92.598,00 €
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:		€ 9.259,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€ 15.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 68.238,20
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):		€ 6.823,82
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 61.414,38
Ulteriore riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):		€ 12.282,88
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:		€ 131,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 49.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 5018/1995

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a LONATE POZZOLO Via Marconi, frazione Tornavento, quartiere Gaggio, della superficie commerciale di **1.560,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di terreno pianeggiante a forma rettangolare regolare e recintato con piano in terra battuta. Lungo il confine nord è risultata realizzata una tettoia aperta con struttura portante in ferro e copertura presumibilmente in lastre di eternit; lungo il confine sud si rilevano due pompe per erogazione del carburante (benzina e diesel) coperte da piccola tettoia e dotate di relativi serbatoi interrati.

In merito alla tettoia, alle due pompe e relativi serbatoi non è stata fornita documentazione al riguardo che potesse attestarne la regolarità sia sotto il profilo edilizio che sotto il profilo delle regolarità ai fini dello stoccaggio ed erogazione di carburante, pertanto, dette opere sono allo stato da intendersi irregolari ed in special modo per i serbatoi dovrà essere svolta la pratica di demolizione presso i competenti uffici e quindi dovranno essere attuate in conformità alle norme di Legge le opere di rimozione e smaltimento di detti manufatti, oltre ad azione di bonifica del terreno circostante qualora venisse accertato un eventuale avvenuto sversamento di idrocarburi.

Allo stesso modo anche per la porzione di copertura della tettoia opera probabilmente costituita da lastre in fibro cemento contenente amianto, previo accertamento dell'effettiva tipologia di materiale, dovrà anche in questo caso essere effettuata la rimozione e lo smaltimento nelle forme di Legge previa presentazione di idonea pratica edilizia e ASL al riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 11048 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1560, reddito agrario 9,27 € reddito dominicale 10,07 € indirizzo catastale: Tra le vie Gaggio e Marconi, intestato a DESCA AURELIA - SALADDINO KATIA - SALADDINO MONICA, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/1992 protocollo n. 165050 in atti dal 11/05/2001 Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 85 del 10/09/1993 SUCC di SALADDINO GIUSEPPE (n.10753/1993)
Coerenze: A Nord con la particella 2029; A Sud con le particelle 16855 - 16852 - 16851 - 16850 - 11314; a Est con la particella 2028; a Ovest con la particella 2033

Presenta una forma rettangolare regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

B terreno industriale a LONATE POZZOLO Via Marconi, frazione Tornavento, quartiere Gaggio, della superficie commerciale di **407,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di terreno di forma irregolare stretta e allungata a completamento del più ampio mappale 2026 di altra proprietà (Calyncanthus Srl) e di fatto già in parte recintato su fronte pubblica Via Marconi e nel possesso della medesima ditta intestata proprietaria del mappale 2026.

Il mappale è intestato per 1/2 alla sig.ra Desca Aurelia e per 1/2 ancora al marito defunto Sig. Saladdino Giuseppe. Evidentemente tale particella non è stata inserita nella successione del de cuius (avvenuta nel 1992 ma trascitta nel 2016) e nemmeno nel decreto trasferimento del 2007 (rep. 92/2007) del mappale 2026 e della relativa abitazione a favore della ditta Calychatus Srl (vedi visure ipocatastali allegate alla presente)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12943 (catasto terreni), sezione urbana LO, qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 407, reddito agrario 2,52 € reddito dominicale 2,73 € indirizzo catastale: Via Marconi, intestato a DESCA AURELIA e SALADDINO GIUSEPPE, derivante da

FRAZIONAMENTO del 29/11/2002 Pratica n. 362864 in atti dal 29/11/2002 (n. 1645.14/1993)
Coerenze: A nord con il mappale 2026 - a sud con la pubblica via Marconi - a est con strada consorziale - a ovest con mappale 9388
Si rileva che il mappale risulta ancora intestato al de cuius Sig. Giuseppe Saladdino.

Presenta una forma irregolare allungataIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.967,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.120,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.408,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.080,00
Data della valutazione:	05/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non è stato possibile effettuare sopralluogo all'interno delle due proprietà perchè entrambi recintati ma si è comunque proceduto mediante ispezione, dove possibile lungo il perimetro e tramite Google Maps.

Il mappale 11048 risulta libero, si rileva la presenza di una tettoia e n. 2 pompe per erogazione carburante non autorizzate e di cui si terrà conto per quanto riguarda le spese previste per rimozione e smaltimento.

Il mappale 12943 risulta parzialmente recintato su Via Marconi e tale porzione risultato di fatto annessa alla proprietà del confinante mappale 2026 intestato ad altra ditta (Calychatus srl), inoltre tale mappale risulta ancora intestato oltre che alla sig.ra Aurelia Desca (1/2) anche al marito defunto Sig. Giuseppe Saladdino (1/2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una migliore comprensione si rimanda alle visure ipocatastali allegata alla presente.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 13/10/1995 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. R.G. 25631 R.P. 14990 di repertorio, trascritta il 15/02/1996 ai nn. R.G. 13223 - R.P. 9125, a favore di FALLIMENTO EDILSICILIA DI DESCA AURELIA E C. EREDI DI SALADDINO GIUSEPPE S.A.S. E DEL SOCIO ACCOMODATARIO DESCA AURELIA, contro DESCA AURELIA, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Integrazione del 04/03/2011

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:

Si rileva che l'immobile è ancora di proprietà per 1/2 del de cuius Sig. Giuseppe Saladdino.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DESCA AURELIA per la quota di 1/2, in forza di FRAZIONAMENTO del 29/11/2002 Pratica n. 362864 in atti dal 29/11/2002 (n. 1645.14/1993) del mappale originario 2026.

Il titolo è riferito solamente a mappale 12943

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Saladdino Giuseppe per la quota di 1/2 (fino al 11/09/1992)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per una migliore comprensione della situazione urbanistica si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013 , l'immobile ricade in zona D3 - per attività produttive di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 53. Il titolo è riferito solamente al al mappale 11048 e 12943

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta ancora intestato al de cuius Sig. Saladdino Giuseppe

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

Costi di regolarizzazione:

- Successione intergrativa: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a al pt. 12943

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MARCONI, FRAZIONE TORNAVENTO, QUARTIERE
GAGGIO

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a LONATE POZZOLO Via Marconi, frazione Tornavento, quartiere Gaggio, della superficie commerciale di **1.560,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di terreno pianeggiante a forma rettangolare regolare e recintato con piano in terra battuta. Lungo il confine nord è risultata realizzata una tettoia aperta con struttura portante in ferro e copertura presumibilmente in lastre di eternit; lungo il confine sud si rilevano due pompe per erogazione del carburante (benzina e diesel) coperte da piccola tettoia e dotate di relativi serbatoi interrati.

In merito alla tettoia, alle due pompe e relativi serbatoi non è stata fornita documentazione al riguardo che potesse attestarne la regolarità sia sotto il profilo edilizio che sotto il profilo delle regolarità ai fini dello stoccaggio ed erogazione di carburante, pertanto, dette opere sono allo stato da intendersi irregolari ed in special modo per i serbatoi dovrà essere svolta la pratica di demolizione presso i competenti uffici e quindi dovranno essere attuate in conformità alle norme di Legge le opere di rimozione e smaltimento di detti manufatti, oltre ad azione di bonifica del terreno circostante qualora venisse accertato un eventuale avvenuto sversamento di idrocarburi.

Allo stesso modo anche per la porzione di copertura della tettoia opera probabilmente costituita da lastre in fibro cemento contenente amianto, previo accertamento dell'effettiva tipologia di materiale, dovrà anche in questo caso essere effettuata la rimozione e lo smaltimento nelle forme di Legge previa presentazione di idonea pratica edilizia e ASL al riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 11048 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1560, reddito agrario 9,27 € reddito dominicale 10,07 € indirizzo catastale: Tra le vie Gaggio e Marconi, intestato a DESCA AURELIA - SALADDINO KATIA - SALADDINO MONICA, derivante

da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/09/1992 protocollo n. 165050 in atti dal 11/05/2001 Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 85 del 10/09/1993 SUCC di SALADDINO GIUSEPPE (n.10753/1993)
Coerenze: A Nord con la particella 2029; A Sud con le particelle 16855 - 16852 - 16851 - 16850 - 11314; a Est con la particella 2028; a Ovest con la particella 2033

Presenta una forma rettangolare regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Vista aerea n. 01 del terreno



Vista aerea n. 02 del terreno



Vista aerea n. 03 del terreno



Vista aerea n. 04 del terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto mappa con individuazione lotti

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km
superstrada distante 5 km

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Aerofoto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sviluppo superficie catastale del terreno	1.560,00	x	100 %	=	1.560,00
Totale:	1.560,00				1.560,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come valore di valutazione di riferimento 100,00 €/mq desumendolo dalla tabella dei valori minimi ai fini IMU (per la destinazione D3 – produttiva) pubblicata sul sito del Comune di Lonate Pozzolo (ultimo aggiornamento 21/11/2019) e che si allega alla presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.560,00 x 100,00 = **156.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.000,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MARCONI, FRAZIONE TORNAVENTO, QUARTIERE GAGGIO

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno industriale a LONATE POZZOLO Via Marconi, frazione Tornavento, quartiere Gaggio, della superficie commerciale di **407,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (AURELIA DESCA) Trattasi di terreno di forma irregolare stretta e allungata a completamento del più ampio mappale 2026 di altra proprietà (Calyncanthus Srl) e di fatto già in parte recintato su fronte pubblica Via Marconi e nel possesso della medesima ditta intestata proprietaria del mappale 2026.

Il mappale è intestato per 1/2 alla sig.ra Desca Aurelia e per 1/2 ancora al marito defunto Sig. Saladdino Giuseppe. Evidentemente tale particella non è stata inserita nella successione del de cuius (avvenuta nel 1992 ma trascitta nel 2016) e nemmeno nel decreto trasferimento del 2007 (rep. 92/2007) del mappale 2026 e della relativa abitazione a favore della ditta Calychatus Srl (vedi visure ipocatastali allegate alla presente)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12943 (catasto terreni), sezione urbana LO, qualità/classe seminativo arborato 2, superficie 407, reddito agrario 2,52 € reddito dominicale 2,73 € indirizzo catastale: Via Marconi, intestato a DESCA AURELIA e SALADDINO GIUSEPPE, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2002 Pratica n. 362864 in atti dal 29/11/2002 (n. 1645.14/1993) Coerenze: A nord con il mappale 2026 - a sud con la pubblica via Marconi - a est con strada consorziale - a ovest con mappale 9388 Si rileva che il mappale risulta ancora intestato al de cuius Sig. Giuseppe Saladdino.

Presenta una forma irregolare allungata Il terreno



Vista da Via Marconi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto mappa con individuazione lotti

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km
superstrada distante 5 km

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Aerofoto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie catastale mappale 12943	407,00	x	100 %	=	407,00
Totale:	407,00				407,00



Estratto mappa della particella 12943

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come valore di partenza la valutazione di riferimento 100,00 €/mq desumendolo dalla tabella dei valori minimi ai fini IMU (per la destinazione D2 – produttiva) pubblicata sul sito del Comune di Lonate Pozzolo (ultimo aggiornamento 21/11/2019) e che si allega alla presente. Si ritiene che vista la forma irregolare, la posizione e la dimensione, il terreno non è autonomamente utilizzabile e si procede, quindi, ad un deprezzamento del valore di riferimento del 30%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 407,00 x 100,00 = **40.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento perchè l'area non è autonomamente utilizzabile per forma-dimensione e posizione.	-12.210,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.490,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.245,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, ed inoltre: Valori dei terreni ai fini IMU del Comune di Lonate Pozzolo (anno 2019)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	1.560,00	0,00	156.000,00	52.000,00
B	terreno industriale	407,00	0,00	28.490,00	14.245,00
				184.490,00 €	66.245,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€ 6.624,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.120,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 5.712,05
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.408,45
Ulteriore riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 10.281,69
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:	€ 46,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€ 41.080,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 5018/1995

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **128,50** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare più ampio in cui sono presenti anche dei laboratori, dei terreni e delle aree urbane. Si accede pedonalmente e a livello carraio mediante cancelli dalla pubblica Via Monterosa e da cortile comune alle altre unità immobiliari della stessa proprietà. L'immobile ha una struttura portante in muratura, presenta una copertura a falde in legno con manto in tegole in cotto. Trattasi di appartamento al piano terreno con accesso da cortile interno comune, quadrilocale composto da soggiorno, tinello, cucina, un bagno e due camere da letto. L'immobile sembra di vecchio impianto (inizi anni 40) poi ristrutturato (fine anni 70) con interventi anche postumi (rifacimento manto di copertura, installazione caldaia tradizionale e stufa e pellet). I pavimenti sono in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con tapparelle in pvc, porte di primo accesso in legno e vetro e porte interne in legno tamburato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Monterosa, 6, piano: Terra, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 13171.1/2009 - Pratica n. VA0241678 in atti dal 27/07/2009
Coerenze: A Nord con la pubblica Via Monterosa - A Sud con cortile comune - a Est con il mappale 16190 - a Ovest con Sub. 502

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1970.

A.1 altro terreno, identificato con il numero 15468.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15468 (catasto terreni), sezione urbana LO, qualita/classe ente urbano, superficie 24, indirizzo catastale: Via Monterosa, derivante da FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. VA0289082 in atti dal 02/09/2004 (n. 289082.1/2004)
Coerenze: A nord con pt. 14041 - 14028 - A sud con pt. 454 - a est con pt. 15472 - a ovest pt. 13392
Manca intestatario ma è originato dal mappale 454 di proprietà. Porzione di sede stradale su Via Monterosa

B laboratorio artigianale a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

L'immobile oggetto di valutazione è articolato in più parti: una parte di laboratorio e uffici con torretta su lato strada, un servizio igienico/spogliatoio lato cortile, una porzione di laboratorio di fatto unita alla porzione presente sul mappale 16190 e un piccolo ripostiglio. Il capannone ad uso laboratorio fronte strada è risalente ai primi anni 30, sono presenti ancora tutte le finiture dell'epoca: pavimenti in battuto di cemento, serramenti esterni in ferro e vetro singolo, copertura con struttura portante in legno e manto in tegole di cotto (quest'ultimo rifatto nel corso degli anni). Rispetto all'impianto originario rappresentato nella planimetria del 1939 si può notare che sono stati ricavati degli spazi ad

uso ufficio e che gli ambienti sono stati controsoffittati. Gli impianti sono fatiscenti così come tutte le finiture interne. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e visionare la parte uffici e la torretta in angolo tra le Vie Monterosa e Monviso perchè la proprietà non aveva le chiavi. Le foto scattate degli interni di tale porzione laboratorio sono state realizzate dall'esterno su lato strada inserendo la fotocamera attraverso aperture/rotture dei vetri esistenti.

Lo spogliatoio con latrina, lavamani e doccia così come la porzione di laboratorio adiacente per tipologia costruttiva e finiture si ipotizza che siano risalenti ai primi anni 40.

Il ripostiglio, vista la precarietà delle caratteristiche costruttive e la fatiscenza non sembra invece avere l'età dei restanti immobili e si considera nella valutazione il solo costo di rimozione e smaltimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria D/7, rendita 1.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monterosa, 6, piano: Terra, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 13171.1/2009 - Pratica n. VA0241678 in atti dal 27/07/2009

Coerenze: A Nord con la pubblica Via Monterosa e il sub 501 - A Sud con il mappale 453 - A Est con cortile comune e mappale 16190 - A Ovest con la pubblica Via Monviso

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

B.1 altro terreno, identificato con il numero 13392.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13392 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria F/1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: Via Repossì 44, intestato a Desca Aurelia - Desca Barbara - Desca Renato - Angiolini Anna Stella - Desca Davide, derivante da Variazione toponomastica del 03/10/2014

Coerenze: A nord 13391 - A sud 13393 - A est pt 454

L'indirizzo catastale è sbagliato, trattasi di porzione stradale sulla pubblica Via Monviso

Ente urbano corrispondente a porzione di sede stradale di Via Monviso

C laboratorio artigianale a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **91,40** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di porzione di laboratorio di fatto unito al precedente sul mappale 454. Il mappale 16190 comprende l'accesso carraio e pedonale, l'area di manovra e un'ampia zona a giardino e orto.

Sul mappale 16190 sono presenti due manufatti rimovibili (tettoia e prefabbricato ad uso ripostiglio) che per finiture e precarietà non si considerano nella valutazione del presente corpo ma se ne considera il solo costo di smontaggio e smaltimento alle pubbliche discariche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min 2.80 - max 2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 16190 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/3, classe 8, consistenza 41 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: Via Monterosa, 6, piano: Terra, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 13171.1/2009 - Pratica n. VA0241678 in atti dal 27/07/2009

Coerenze: A nord con area di esclusiva proprietà - A sud con mappale 453 - A est con area di proprietà esclusiva - a Ovest con mappale 454

Per una migliore comprensione si rimanda alle visure catastali e alle planimetrie catastali allegata alla presente.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

C.1 altro terreno, identificato con il numero 15472.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 62, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,40 € indirizzo catastale: Via Monterosa, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da frazionamento del 02/09/2004
Coerenze: A nord pt.14028 - 14048 - a sud pt. 16190 - a Est pt. 15470 - a ovest pt. 15468
Porzione della pubblica Via Monterosa

D terreno residenziale a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **161,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di porzione di terreno ad uso giardino sul fondo del lotto in cui sono presenti alberature ad alto fusto. Sullo stesso si rileva la presenza di due manufatti fatiscenti (container metallici) di cui si considera il solo costo di demolizione e smaltimento alle pubbliche discariche.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15469 (catasto terreni), sezione urbana LONATE POZZOLO, qualita/classe Seminativo arborato 2, superficie 161, reddito agrario 1,00 € reddito dominicale 1,08 € indirizzo catastale: Via Monterosa, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 19800.1/2009 - Pratica n. VA0374041 in atti dal 24/11/2009
Coerenze: A nord mappale 15470 - A sud mappali 1393 - 450 - A ovest mappale 16190 - A est mappale 6881

Presenta una forma rettangolare regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

D.1 altro terreno, identificato con il numero 15470.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15470 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 02, superficie 14, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,09 € indirizzo catastale: Via Monterosa, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da Successione Ex Lege di Desca Daniele del 21/05/2020
Coerenze: a nord pt. 14048 - A sud pt. 15469 - a Est pt. 15467 - A ovest pt. 15472
Porzione della pubblica Via Monterosa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	690,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,06 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.870,21
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.283,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.200,00
Data della valutazione:	05/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che:

- l'abitazione risultata completamente arredata con mobilio privo di valore commerciale;
- all'interno dei laboratori sono presenti attrezzature e macchinari fatiscenti anch'essi all'apparenza in disuso e privi di valore commerciale;
- all'interno dell'area di proprietà sono presenti dei manufatti (tettoia e ripostiglio sul mappale 16190 - n. 02 box auto prefabbricati in lamiera) di cui si considera il solo costo di rimozione e smaltimento alle pubbliche discariche.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipocastali allegati alla presente.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 13/10/1995 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. R.G. 25631 R.P. 14990 di repertorio, trascritta il 15/02/1996 ai nn. R.G. 13223 - R.P. 9125, a favore di FALLIMENTO EDILSICILIA DI DESCA AURELIA E C. EREDI DI SALADDINO GIUSEPPE S.A.S. E DEL SOCIO ACCOMODATARIO DESCA AURELIA, contro DESCA AURELIA, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a alla particella 13392 - alla porzione di laboratorio sulla particella 16190 - all'abitazione sulla particella 454 - al laboratorio sulla particella 454 e alla particelle 15468 - 15469 - 15470 - 15472.

Integrazione del 04/03/2011

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:

DESCA RENATO per la quota di 5/12

DESCA AURELIA per la quota di 1/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 (dal 24/07/2008), registrato il 21/05/2009 ai nn. volume 2009 n. 616.

Il titolo è riferito solamente a abitazione (pt. 454 - sub. 501) - laboratorio (pt. 454 - sub 502) - laboratorio (pt. 16190) - area urbana (pt. 13392) - terreno (pt. 15469) - sedi stradali (pt. 15470 - 15472)

DESCA BARBARA per la quota di 1/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 (dal 24/07/2008), registrato il 21/05/2009 ai nn. volume 2009 n. 616.

Il titolo è riferito solamente a abitazione (pt. 454 - sub. 501) - laboratorio (pt. 454 - sub 502) - laboratorio (pt. 16190) - area urbana (pt. 13392) - terreno (pt. 15469)

DESCA DAVIDE per la quota di 5/24, in forza di SUCCESSIONE EX LEGE di DESCA DANIELE del 21/05/2020 (dal 21/05/2020), registrato il 15/10/2020 a VARESE ai nn. VOLUME 88888 N. 355521, trascritto il 27/10/2020 a MILANO 2 ai nn. 756.1/2020.

Il titolo è riferito solamente a abitazione (pt. 454 - sub. 501) - laboratorio (pt. 454 - sub 502) - laboratorio (pt. 16190) - area urbana (pt. 13392) - terreno (pt. 15469)

ANGIOLINI ANNA STELLA per la quota di 5/24, in forza di SUCCESSIONE EX LEGE di DESCA DANIELE del 21/05/2020 (dal 21/05/2020), registrato il 15/10/2020 a VARESE ai nn. VOLUME 88888 N. 355521, trascritto il 27/10/2020 a MILANO 2 ai nn. 756.1/2020.

Il titolo è riferito solamente a abitazione (pt. 454 - sub. 501) - laboratorio (pt. 454 - sub 502) - laboratorio (pt. 16190) - area urbana (pt. 13392) - terreno (pt. 15469)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DESCA DANIELE per la quota di 5/12 (fino al 21/05/2020)

DESCA LUIGI per la quota di 1/3 (fino al 05/05/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto ricade per intero all'interno della zona residenziale B (B1), per una migliore comprensione si rimanda agli allegati alla presente (estratto di PGT ed estratto delle NTA art. 47).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 12.06.2013 , l'immobile ricade in zona B1 - TESSUTO RESIDENZIALE ESISTENTE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 47

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di accesso formale ai registri delle pratiche edilizie presso il Comune di Lonate Pozzolo non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi agli immobili del presente lotto. Le uniche rappresentazioni disponibili sono quelle catastali del 1939 (sul mappale 454 sub. 1 e 2 di cui si allega copia alla presente). Tali elaborati rappresentano unicamente l'edificio destinato a laboratorio lungo

la originaria Via Reposi (ora Via Monviso). Dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, delle finiture e delle tipologie costruttive è possibile sostenere che anche gli adiacenti immobili destinati a spogliatoio/servizio igienico - laboratorio ed abitazione abbiano un impianto risalente alla medesima epoca costruttiva e comunque ante 1942. Nel lotto sono poi presenti altri manufatti eseguiti artigianalmente e semplicemente appoggiati al terreno (tettoia in ingresso, n. 2 ripostigli e n. 2 container metallici) sicuramente di più recente fattura e dei quali non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo.

Durante l'accesso formale agli atti presso il Catasto di Varese sono state reperite inoltre le odierne rappresentazioni degli immobili risalenti alla variazione del 2009 rappresentanti l'intero complesso immobiliare costituito dall'originario laboratorio dell'ex Via Reposi, dall'abitazione in aderenza e dagli spogliatoi e servizi lungo il confine e sui mappali 454 e 16190, che non trovano riscontro in alcuna pratica edilizia.

Confrontando le planimetrie catastali del 1939, del 2009 e lo stato attuale dei luoghi è possibile affermare che: quanto rappresentato nel 1939 non è completo ed ha nel tempo subito modifiche al suo interno e in facciata; quanto rappresentato nel 2009 è conforme con la realtà ma non completamente legittimato poichè si rileva la presenza del ripostiglio a confine tra laboratorio e spogliatoio; i due ripostigli, i due container prefabbricati e la tettoia non trovano nessun tipo di riscontro.

Dal sopralluogo si evince inoltre che alcuni immobili hanno subito nel corso del tempo ulteriori manutenzioni: il manto di copertura del laboratorio e dell'abitazione è stato rifatto e l'abitazione è stata rinnovata nelle finiture (serramenti esterni ed interni - pavimentazioni e rivestimenti) e nella dotazione impiantistica (impianto elettrico, di riscaldamento e acqua calda sanitaria risalenti presumibilmente agli anni 70).

A fronte di quanto espresso ai sensi della legge 380/2001 art. 9 bis comma 1bis è possibile asserire che tutte le costruzioni edificate ante 1942 possano essere ritenute legittime nella loro sagoma e andranno quindi sanate con idonea pratica edilizia mentre per gli altri manufatti, non legittimi, si prevede la loro demolizione e il loro smaltimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Varianti nella distribuzione interna e in facciata - mancanza di agibilità edifici (normativa di riferimento: DL 380/01 - art 9.bis - comma 1.bis)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi ipotizzati per pratica edilizia di sanatoria degli immobili compreso sanzione (da verificare con Sue)- segnalazione certificata di agibilità: €8.500,00
- Costi per demolizione e smaltimento di tettoia, ripostiglio e n. 2 container prefabbricati: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da valutare con S.U.E.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione e due laboratori

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Migliore identificativo grafico degli immobili e presenza in mappa del ripostiglio

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale dopo sanatoria comunale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli immobili non sono in possesso di alcuna dichiarazione di conformità degli impianti installati. (normativa di riferimento: d.m. n. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di messa a norma degli impianti e costi relativi per le relative dichiarazioni di conformità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali per redazione n. 03 APE (abitazione e n. 2 laboratori): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MONTE ROSA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **128,50** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare più ampio in cui sono presenti anche dei laboratori, dei terreni e delle aree urbane. Si accede pedonalmente e a livello carraio mediante cancelli dalla pubblica Via Monterosa e da cortile comune alle altre unità immobiliari della stessa proprietà. L'immobile ha una struttura portante in muratura, presenta una copertura a falde in legno con manto in tegole in cotto. Trattasi di appartamento al piano terreno con accesso da cortile interno comune, quadrilocale composto da soggiorno, tinello, cucina, un bagno e due camere da letto. L'immobile sembra di vecchio impianto (inizi anni 40) poi ristrutturato (fine anni 70) con interventi anche postumi (rifacimento manto di copertura, installazione caldaia tradizionale e stufa e pellet). I pavimenti sono in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con tapparelle in pvc, porte di primo accesso in legno e vetro e porte interne in legno tamburato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Monterosa, 6, piano: Terra, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 13171.1/2009 - Pratica n. VA0241678

in atti dal 27/07/2009

Coerenze: A Nord con la pubblica Via Monterosa - A Sud con cortile comune - a Est con il mappale 16190 - a Ovest con Sub. 502

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1970.



Ingresso da Via Monterosa



L'abitazione e il cortile interno



La porzione di facciata su Via Monterosa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascina Maggia - Tornavento.



Vista aerea da Via Monviso



Vista aerea da Via Monterosa



Aerofoto del lotto

SERVIZI

polizia

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di 1 km

buono

aeroporto distante 15 km

buono

superstrada distante 5 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta battente realizzati in legno

al di sotto della media

infissi interni: realizzati in legno tamburato

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

portone di ingresso: realizzato in legno

nella media

Degli Impianti:

elettrico: conformità: assente

al di sotto della media

gas: conformità: assente

al di sotto della media



Vista delle porte interne



Vista della cucina

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie appartamento	116,50	x	100 %	=	116,50
Cortile	120,00	x	10 %	=	12,00
Totale:	236,50				128,50



Planimetria

ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero 15468.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15468 (catasto terreni), sezione urbana LO, qualita/classe ente urbano, superficie 24, indirizzo catastale: Via Monterosa, derivante da FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. VA0289082 in atti dal 02/09/2004 (n. 289082.1/2004)
Coerenze: A nord con pt. 14041 - 14028 - A sud con pt. 454 - a est con pt. 15472 - a ovest pt. 13392
Manca intestatario ma è originato dal mappale 454 di proprietà. Porzione di sede stradale su Via Monterosa

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Ente urbano porzione di sede stradale Via Monterosa	24,00	x	4 %	=	0,96
Totale:	24,00				0,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA ENTRATE (30/06/2022)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Listino Immobili 2022 della Camera di Commercio di Varese (30/06/2022)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione di quanto esposto e quanto reperito nelle interrogazioni si ritiene di poter assumere un valore di 600 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,50	x	600,00	=	77.100,00
Valore superficie accessori:	0,96	x	600,00	=	576,00
					77.676,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.676,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.473,00**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MONTE ROSA 6

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **310,00 mq** per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

L'immobile oggetto di valutazione è articolato in più parti: una parte di laboratorio e uffici con torretta su lato strada, un servizio igienico/spogliatoio lato cortile, una porzione di laboratorio di fatto unita alla porzione presente sul mappale 16190 e un piccolo ripostiglio. Il capannone ad uso laboratorio fronte strada è risalente ai primi anni 30, sono presenti ancora tutte le finiture dell'epoca: pavimenti in battuto di cemento, serramenti esterni in ferro e vetro singolo, copertura con struttura portante in legno e manto in tegole di cotto (quest'ultimo rifatto nel corso degli anni). Rispetto all'impianto originario rappresentato nella planimetria del 1939 si può notare che sono stati ricavati degli spazi ad uso ufficio e che gli ambienti sono stati controsoffittati. Gli impianti sono fatiscenti così come tutte le finiture interne. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e visionare la parte uffici e la torretta in angolo tra le Vie Monterosa e Monviso perchè la proprietà non aveva le chiavi. Le foto scattate degli interni di tale porzione laboratorio sono state realizzate dall'esterno su lato strada inserendo la fotocamera attraverso aperture/rotture dei vetri esistenti.

Lo spogliatoio con latrina, lavamani e doccia così come la porzione di laboratorio adiacente per tipologia costruttiva e finiture si ipotizza che siano risalenti ai primi anni 40.

Il ripostiglio, vista la precarietà delle caratteristiche costruttive e la fatiscenza non sembra invece avere l'età dei restanti immobili e si considera nella valutazione il solo costo di rimozione e smaltimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria D/7, rendita 1.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monterosa, 6, piano: Terra, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 13171.1/2009 - Pratica n. VA0241678 in atti dal 27/07/2009

Coerenze: A Nord con la pubblica Via Monterosa e il sub 501 - A Sud con il mappale 453 - A Est con cortile comune e mappale 16190 - A Ovest con la pubblica Via Monviso

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Vista esterna da Via Monviso



Vista esterna da Via Monviso



Vista dal cortile interno



Vista dal cortile interno



Vista dei serramenti su strada



Vista del ripostiglio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascina Maggia - Tornavento.



Vista aerea da Via Monviso



Vista aerea da Via Monterosa



Aerofoto del lotto

SERVIZI

polizia

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di 1 km

buono

aeroporto distante 15 km

buono

superstrada distante 5 km

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta presente alcun attestato di prestazione energetica

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in in ferro e vetro

scarso

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media

pareti esterne: costruite in in mattoni pieni

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media

plafoni: realizzati in ribassi in lastre di fibra

mediocre

Delle Strutture:

copertura: travi e travetti costruita in in legno

mediocre

Degli Impianti:

elettrico: conformità: assente

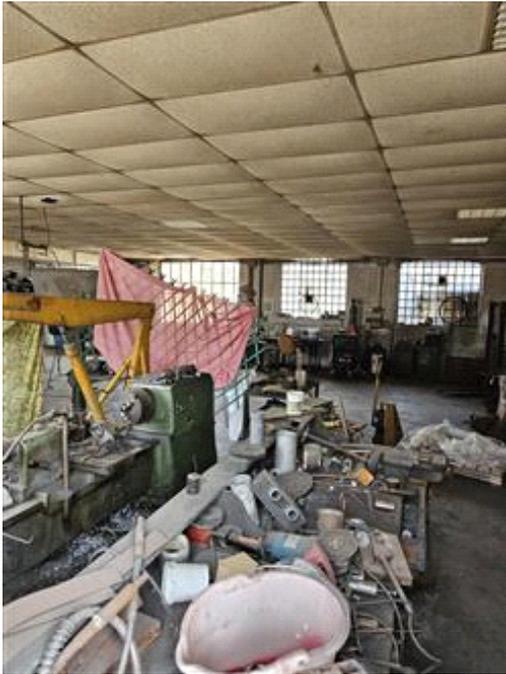
pessimo

idrico: conformità: assente

pessimo

termico: conformità: assente

pessimo



Vista interna del laboratorio



Vista interna del laboratorio



Vista interna del laboratorio



Vista interna del laboratorio



Vista interna dello spogliatoio



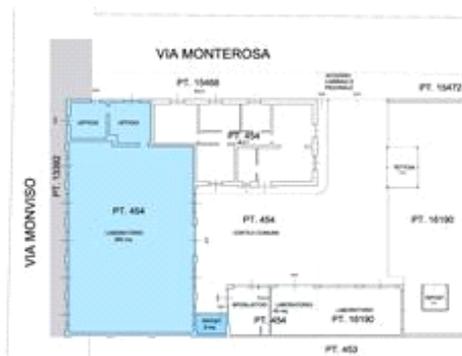
Vista della porzione di laboratorio (pt. 454)

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	
Laboratorio e uffici su Via Monviso	265,00	x	100 %	=	265,00
Spogliatoi e porzioni laboratorio lato cortile	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	310,00				310,00



Planimetria

ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero 13392.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13392 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria F/1, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: Via Repossì 44, intestato a Desca Aurelia - Desca Barbara - Desca Renato - Angiolini Anna Stella - Desca Davide, derivante da Variazione toponomastica del 03/10/2014

Coerenze: A nord 13391 - A sud 13393 - A est pt 454

L'indirizzo catastale è sbagliato, trattasi di porzione stradale sulla pubblica Via Monviso

Ente urbano corrispondente a porzione di sede stradale di Via Monviso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Urbana	57,00	x	6 %	=	3,42
Totale:	57,00				3,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consultando l'Osservatorio del mercato immobiliare e in considerazione dello stato di fatiscenza dell'immobile si ritiene di considerare il valore minimo di €380,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	310,00	x	380,00	=	117.800,00
Valore superficie accessori:	3,42	x	380,00	=	1.299,60
					119.099,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.099,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.924,97**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MONTE ROSA 6

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **91,40** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di porzione di laboratorio di fatto unito al precedente sul mappale 454. Il mappale 16190 comprende l'accesso carraio e pedonale, l'area di manovra e un'ampia zona a giardino e orto.

Sul mappale 16190 sono presenti due manufatti rimovibili (tettoia e prefabbricato ad uso ripostiglio) che per finiture e precarietà non si considerano nella valutazione del presente corpo ma se ne considera il solo costo di smontaggio e smaltimento alle pubbliche discariche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min 2.80 - max 2.90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 16190 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/3, classe 8, consistenza 41 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: Via Monterosa, 6, piano: Terra, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 13171.1/2009 - Pratica n. VA0241678 in atti dal 27/07/2009

Coerenze: A nord con area di esclusiva proprietà - A sud con mappale 453 - A est con area di proprietà esclusiva - a Ovest con mappale 454

Per una migliore comprensione si rimanda alle visure catastali e alle planimetrie catastali allegata alla presente.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Vista da cortile interno



Vista da giardino e del ripostiglio



Vista della tettoia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascina Maggia - Tornavento.



Vista aerea da Via Monviso



Vista aerea da Via Monterosa



Aerofoto del lotto

SERVIZI

polizia

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di 1 km

buono

aeroporto distante 15 km

buono

superstrada distante 5 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si rileva alcun Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in in ferro a disegno semplice con apertura scorrevole

nella media

- infissi esterni*: realizzati in in ferro e vetro mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- manto di copertura*: realizzato in lastre in fibrocemento. eventuale presenza di amianto mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- Degli Impianti:
- elettrico*: conformità: non presente pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- termico*: conformità: assente pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista dell'interno del laboratorio

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
Porzione di laboratorio	42,00	x	100 %	=	42,00
Area di manovra esterna	124,00	x	10 %	=	12,40
Porzione di giardino e orto	370,00	x	10 %	=	37,00
Totale:	536,00				91,40



ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero 15472.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 62, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,40 € indirizzo catastale: Via Monterosa, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da frazionamento del 02/09/2004
Coerenze: A nord pt.14028 - 14048 - a sud pt. 16190 - a Est pt. 15470 - a ovest pt. 15468
Porzione della pubblica Via Monterosa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pozione di sede stradale	48,00	x	6 %	=	2,88
Totale:	48,00				2,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2022)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consultando l'Osservatorio del mercato immobiliare e in considerazione dello stato di fatiscenza dell'immobile si ritiene di considerare il valore minimo di €380,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,40	x	380,00	=	34.732,00
Valore superficie accessori:	2,88	x	380,00	=	1.094,40
					35.826,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.826,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.985,53**

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MONTE ROSA 6

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a LONATE POZZOLO Via Monte Rosa 6, della superficie commerciale di **161,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (AURELIA DESCA)

Trattasi di porzione di terreno ad uso giardino sul fondo del lotto in cui sono presenti alberature ad

alto fusto. Sullo stesso si rileva la presenza di due manufatti fatiscenti (container metallici) di cui si considera il solo costo di demolizione e smaltimento alle pubbliche discariche.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15469 (catasto terreni), sezione urbana LONATE POZZOLO, qualita/classe Seminativo arborato 2, superficie 161, reddito agrario 1,00 € reddito dominicale 1,08 € indirizzo catastale: Via Monterosa, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2008 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 2009 n. 616 registrato in data 21/05/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 19800.1/2009 - Pratica n. VA0374041 in atti dal 24/11/2009
Coerenze: A nord mappale 15470 - A sud mappali 1393 - 450 - A ovest mappale 16190 - A est mappale 6881

Presenta una forma rettangolare regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Vista del giardino



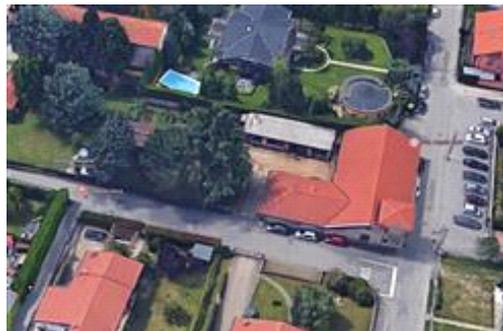
I box prefabbricati in lamiera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascina Maggia - Tornavento.



Vista aerea da Via Monviso



Vista aerea da Via Monterosa



Aerofoto del lotto

SERVIZI

polizia

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante meno di 1 km

buono

aeroporto distante 15 km

buono

superstrada distante 5 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

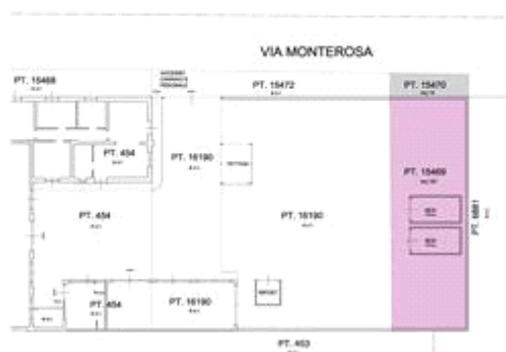
L'immobile non necessita di Attestato di prestazione energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Terreno in zona B1 - Residenziale	161,00	x	100 %	= 161,00
Totale:	161,00			161,00

**ACCESSORI:**

altro terreno, identificato con il numero 15470.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 15470 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 02, superficie 14, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,09 € indirizzo catastale: Via Monterosa, intestato a DESCA AURELIA - DESCA BARBARA - DESCA RENATO - ANGIOLINI ANNA STELLA - DESCA DAVIDE, derivante da Successione Ex Lege di Desca Daniele del 21/05/2020
Coerenze: a nord pt. 14048 - A sud pt. 15469 - a Est pt. 15467 - A ovest pt. 15472
Porzione della pubblica Via Monterosa

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Porzione di sede stradale	14,00	x	20 %	=	2,80
Totale:	14,00				2,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume come valore di valutazione di riferimento 116,00 €/mq desumendolo dalla tabella dei valori minimi ai fini IMU (per la destinazione B1 – residenziale) pubblicata sul sito del Comune di Lonate Pozzolo (ultimo aggiornamento 21/11/2019) e che si allega alla presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,00	x	116,00	=	18.676,00
Valore superficie accessori:	2,80	x	116,00	=	324,80
					19.000,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 19.000,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.583,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione si tiene conto: della vetustà degli immobili, che necessitano di manutenzione, che gli impianti non hanno le certificazioni di conformità, che gli immobili non hanno agibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. delle Agenzia delle Entrate - Listino Camera di Commercio di Varese, ed inoltre: sito internet immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,50	0,96	77.676,00	6.473,00
B	laboratorio artigianale	310,00	3,42	119.099,60	9.924,97
C	laboratorio artigianale	91,40	2,88	35.826,40	2.985,53
D	terreno residenziale	161,00	2,80	19.000,80	1.583,40
				251.602,80 €	20.966,90 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 2.096,69**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nessuno dei corpi facenti parte il lotto in oggetto è facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.870,21**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 587,02**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.283,19**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 1.056,64**

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: **€ 26,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.200,00**

data 05/07/2023

il tecnico incaricato
Arch. Guido Fabio Franzì