



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

26/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CURATORE:

DOTT. FABIO RUSSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a GALLARATE VIA LUIGI RIVA 10, quartiere ZONA CAJELLO/CASCINETTA, della superficie commerciale di **791,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio artigianale con ingresso, uffici con annesso w.c., spogliatoio e w.c. per il personale, locale caldaia, cortile interno e cortile esterno adibito a parcheggio al piano terra , due locali sgombero senza permanenza di persone nel sottotetto al piano primo.

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

- foglio 2 particella 672 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria D/1, rendita 4.293,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI RIVA n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2005 Pratica n. VA0118147 in atti dal 23/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9906.1/2005)

Coerenze: A NORD altra u.i.u. mapp. 672 e cortile/passaggi comuni mapp. 672, ad EST altra u.i.u. mapp. 672 a SUD cortile/passaggi comuni mapp. 672, ad OVEST cortile/passaggi comuni mapp. 672, e altra u.i.u. mapp. 672

al Catasto Terreni: Sezione A - Foglio 1 - Particella 672

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	791,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.169,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.169,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 363.061,03
Data della valutazione:	09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sia alla data del primo sopralluogo del 26.05.2023 che del secondo sopralluogo del 25.09.2023 il fabbricato risultava 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 31/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 31 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 115867/81576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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
Millesimi condominiali:	74,76

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Parti Comuni

Unitamente alle porzioni di capannone assegnate, è stata trasferita la proporzionale quota di comproprietà, infraprecisata e rilevata dalla Tabella dei Millesimi di Proprietà allegata all'atto di assegnazione sotto la lettera "D",

di tutte le parti ed enti comuni all'intero complesso artigianale, che risultano essere le seguenti:

- il cortile, la scala posta nel fabbricato a nord-ovest e confinante con le porzioni ai mappali 672/43 e

672/44, la ciminiera posta a sud rispetto a fabbricato medesimo, l'accesso alle pompe dell'acqua posto nel corpo di fabbrica centrale confinante con la porzione al mappale 672/35, il tutto colorato in tinta gialla nella planimetria su scala 1:1000 che è stata allegata al citato atto sotto la lettera "E";

- la cabina elettrica censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gallarate alla partita 1871 foglio di mappa 2 con il mappale 672 sub. 45 (già sub.W), Via Riva n. 10, piano terreno, posta nel fabbricato a nord-ovest e così confinante: a nord-est porzione al mappale 672/43; a sud-est locale contatori al mappale 672/46; a sud-ovest cortile comune; a nord-ovest porzione al mappale 672/44;

- il locale contatori per corrente elettrica censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gallarate alla partita 1871 foglio di mappa 2 con il mappale 672 sub.46 (già sub.K), Via Riva n° 10, piano terreno, posto nel fabbricato a nord-ovest e così confinante: a nord-est e sud-est porzione al mappale 672/43; a sud-ovest cortile comune; a nord-ovest cabina elettrica al mappale 672/45.

Le parti hanno precisato che l'ufficio con relativi servizi posto al piano primo, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gallarate alla partita 1871, foglio di mappa 2 con il mappale 672 sub. 23 (già sub.A) resta di piena ed esclusiva proprietà del Consorzio.

Servitù

Le parti hanno dichiarato di fare pieno ed espresso riferimento alle servitù ed ai patti speciali contenuti nel detto atto di vendita ricevuto dal notaio Brighina Giuseppe in data 14 dicembre 1985 repertorio n. 98258/18760, che le parti hanno dichiarato di ben conoscere ed accettare, obbligandosi al loro integrale rispetto anche per i propri aventi causa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione, con atto stipulato il 29/12/1987 a firma di Notaio BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 111332/21613 di repertorio, registrato il 15/01/1988 a Gallarate ai nn. 135/1 S2, trascritto il 25/01/1988 a MILANO 2 ai nn. 8520/6849.

E' presente un' ANNOTAZIONE presentata a Milano 2 il 27/10/2006 ai nn. 164695/38089: IL CONSORZIO ASSEGNANTE, IN PERSONA DEL DR.TONDINI CLEMENTE, QUALE LIQUIDATORE DEL CONSORZIO ARTIGIANI GALLARATESI IN LIQUIDAZIONE DICHIARA DI AVERE RICEVUTO PRIMA D'ORA DALLA PARTE ASSEGNATARIA SOCIETA' FOTOINCISIONE DIAMANTE DI CALDIROLI BRUNO E C. SNC, IL SALDO DEL CORRISPETTIVO DI LIRE 183.488.486 (CENTOOTTANTATREMILIONIQUATTROCENTOOTTANTOTTO

MILAQUATTROCENTOOTTANTASEI) DI CUI IN PREMESSE E, PERTANTO, RILASCIA DELL'INTERO CORRISPETTIVO AMPIA, FINALE E LIBERATORIA QUIETANZA CON DICHIARAZIONE ESPRESSA DI NULL'ALTRO AVERE A PRETENDERE PER TALE TITOLO O CAUSALE. PERTANTO, ESSENDOSI COSI' ADEMPIUTA L'OBBLIGAZIONE DI CUI SOPRA, RICONOSCE NON DOVER PIU' SUSSISTERE A PROPRIO FAVORE LA RISERVA DI PROPRIETA' DI CUI IN EPIGRAFE ESEGUITA CON FORMALITA' TRASCRITTA A MILANO 2 IL 25 GENNAIO 1988 AI N.8520/6849 L'immobile è stato assegnato a FOTOINCISIONE DIAMANTE DI CALDIROLI BRUNO E C. S.N.C. che a seguito di atto TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del Notaio CRESPI MARIA GABRIELLA Numero di repertorio 9029/2699 del 30/03/2001 e trascritto a Milano 2 in data 11/04/2001 ai nn. 34940/23346 e registrato a Busto Arsizio il 10/04/2001 n. 1083 serie 1 è diventata FOTOINCISIONE DIAMANTE S.R.L.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **237/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio industriale, rilasciata il 21/10/1985 con il n. 11000/739 di protocollo.

La pratica momentaneamente non è rintracciabile fra gli atti depositati in archivio del Comune di Gallarate

Autorizzazione Edilizia in sanatoria N. **95/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di sistemazione di un fabbricato ad uso artigianale, presentata il 03/07/2000 con il n. 18257 di protocollo, rilasciata il 30/10/2000 con il n. 18257/739 di protocollo.

Dalla ricerca con accesso atti presso il Comune di Gallarate non è stata reperita la pratica di agibilità relativa al "Lotto 9" indicato nella pratica edilizia di sanatoria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 28 del 15/03/2011, efficace dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di C.C. 03/06/2015 n. 29, e 04/06/2015, n. 30 ..., l'immobile ricade in zona Ambiti terziari – TR, Ambiti produttivi – PR, Ambiti produttivi con valore storico PRS. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole Art. 37 - Art. 35 - Ricompresi Art. 36

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne e diverso numero e/o posizione dei lucernari per i due locali sgombero al piano primo. Altezze interne. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria. L'importo per la regolarizzazione è indicativo in quanto per SCIA in Sanatoria il Comune di Gallarate in seguito a protocollo d'intesa con l'Agenzia delle Entrate, demanda a quest'ultima una stima per valutare l'incremento di valore conseguente abuso edilizio. Su tale incremento il Comune procede poi con il calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (importo da € 516 a € 5164) oltre al rimborso dei costi dell'Agenzia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: Onorario + accessori di legge: €1.921,50
- Oblazione + diritti segreteria comunali + costo valutazione ADE - costo indicativo: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Sentito anche il tecnico comunale i lucernari sul tetto alla data attuale non sono soggetti ad Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, come previsto nell'Allegato A punto 2 del D.P.R. 13febbraio 2017, n. 31

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne e diverso numero e/o posizione dei

lucernari per i due locali sgombero al piano primo. Altezze interne. (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE CON PROCEDURA DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione con accessori di legge: €1.281,00
- Diritti castali: €110,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA LUIGI RIVA 10, QUARTIERE ZONA
CAJELLO/CASCINETTA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a GALLARATE VIA LUIGI RIVA 10, quartiere ZONA CAJELLO/CASCINETTA, della superficie commerciale di **791,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio artigianale con ingresso, uffici con annesso w.c., spogliatoio e w.c. per il personale, locale caldaia, cortile interno e cortile esterno adibito a parcheggio al piano terra , due locali sgombero senza permanenza di persone nel sottotetto al piano primo.

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

- foglio 2 particella 672 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria D/1, rendita 4.293,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI RIVA n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2005 Pratica n. VA0118147 in atti dal 23/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9906.1/2005)

Coerenze: A NORD altra u.i.u. mapp. 672 e cortile/passaggi comuni mapp. 672, ad EST altra u.i.u. mapp. 672 a SUD cortile/passaggi comuni mapp. 672, ad OVEST cortile/passaggi comuni mapp. 672, e altra u.i.u. mapp. 672

al Catasto Terreni: Sezione A - Foglio 1 - Particella 672

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 negozi al dettaglio
 supermercato
 ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 14
 autostrada distante km. 0,5
 superstrada distante km. 4
 ferrovia distante km. 2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Strutture portanti:

- Pilastri di cemento armato;
- Solai in latero cemento;
- Copertura in travi di legno tipo Shed;

Finiture/tamponamenti:

- Murature perimetrali e divisorie con altre unità immobiliari in blocchi di cemento a vista;
- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica nei w.c. - spogliatoi;
- Manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Serramenti in metallo verniciato con inferriate;

Impianti:

- Riscaldamento locali laboratorio ad aria con condotti a vista posizionati a soffitto;
- Negli uffici e nel locale sgombero sottotetto soprastante con termoconvettori e condizionatori con split;

Impianti:

- visivamente appaiono in buono stato; non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
LABORATORIO-W.C e SPOGLIATOIO PERSONALE AL PIANO TERRA	526,50	x	100 %	=	526,50
LOCALI SGOMBERO DI SOTTOTETTO SENZA PERMANENZA DI PERSONE AL PIANO PRIMO	183,00	x	70 %	=	128,10
CORTILE INTERNO	39,00	x	10 %	=	3,90
CORTILE ESTERNO (AREA A PARCHEGGIO)	133,00	x	10 %	=	13,30
UFFICI-INGRESSO AL PIANO TERRA	80,00	x	150 %	=	120,00
Totale:	961,50				791,80

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Gallarate - Zona Caiello-Cascinetta.
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 – Semestre 2 - Comune Gallarate - Zona D1 Periferica/Fascia tra FS e Autostrada A8, limite Nord: via del Lavoro.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - zona Gallarate-Malpensa e Limitrofi - Immobili industriali e artigianali:

- viene utilizzato il valore massimo tra 250,00 e 400,00 = € /mq. 400,00

criterio 2 (OMI) -Zona D1 Periferica/Fascia tra FS e Autostrada A8, limite Nordo via del Lavoro LABORATORI (normale):

- viene utilizzato il valore massimo tra 380,00 e 550,00 = € /mq. 500,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (400,00 + 550,00) / 2 = € /mq. 475,00

Considerando le finiture di buon livello e il buono stato di conservazione il valore di mercato viene arrotondato a € /mq. 500,00

Ai fini della consistenza non è stato conteggiato il locale ripostiglio non presente nella pratica edilizia e in quanto trattasi di un piccolo soppalco in metallo sopra il locale depuratore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 791,80 x 500,00 = **395.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 395.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 395.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	laboratorio artigianale	791,80	0,00	395.900,00	395.900,00
				395.900,00 €	395.900,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Pratica Agibilità (compreso verifica impianti)	-2% -7.918,00
	7.918,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.812,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 382.169,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 382.169,50**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 19.108,47**

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: **€. 363.061,03**

data 09/10/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani