



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa VALENTINA LEGGIO

CURATORE:

Dott.ssa ELISABETTA BRUGNONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S.1

capannone industriale a LEGGIUNO Via D. Alighieri 1, della superficie commerciale di circa **32.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da complesso artigianale/produttivo destinato alla produzione di tessuti per abbigliamento/tessile d'arredo. La struttura, derivante da diverse edificazioni costruite negli anni, si presenta oggi con una superficie costruita di circa 35 mila mq, su una superficie territoriale pari a circa 124 mila mq. I fabbricati presentano altezze e finiture differenti a seconda dell'epoca di realizzazione, della struttura, del tipo di copertura e della destinazione per cui era stata edificata. I fabbricati si sviluppano quasi interamente tutti ad un solo piano fuori terra, ad eccezione di piccole porzioni al piano primo o secondo, in edifici posti sul fronte dell'ingresso ed utilizzati come portineria, casa del custode ed uffici di servizio all'artigianale. E' stata riscontrata la presenza di amianto, si sospetta la presenza di inquinamento e in genere di problematiche ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna catastale da 3 a 10,80 m su diversi corpi edilizi. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1147 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria D/1, rendita 118.523,76 Euro, indirizzo catastale: VIA D. ALIGHIERI n. 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. VA0016577 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4180.1/2011) graffato con Sezione Urbana BA; foglio 2; particella 985.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra,.

S.2

capannone industriale a LEGGIUNO Via D. Alighieri n. 1, della superficie commerciale di circa **1.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da PORZIONE di complesso artigianale/produttivo destinato alla produzione di tessuti per abbigliamento/tessile d'arredo. La porzione in oggetto è interessata da capannone utilizzato per la Filatura dei tessuti, con altezza sottotrave di 5,00 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna catastale 5,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1147 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria D/1, rendita 3.766,50 Euro, indirizzo catastale: VIA D. ALIGHIERI n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. VA0016368 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4023.1/2011)

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

S.3

capannone industriale a LEGGIUNO VIA D. Alighieri n. 1, della superficie commerciale di circa **435,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto è costituito da PORZIONE di complesso artigianale/produttivo destinato alla produzione di tessuti per abbigliamento/tessile d'arredo. La porzione in oggetto è interessata da impianto neutralizzazione acque di scarico. Il bene è considerato come locale tecnico a servizio dell'intero complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1147 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria D/1, rendita 630,00 Euro, indirizzo catastale: VIA D. ALIGHIERI n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. VA0016374 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4027.1/2011)
impianto neutralizzazione acque di scarico

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

TER terreno agricolo a LEGGIUNO VIA D. ALIGHIERI 1, frazione BARAGGIA, della superficie commerciale di **20.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di perizia sono costituiti da 31 appezzamenti di terreno a servizio del complesso industriale oggetto di perizia e ricadenti nel comune di Leggiuno. Tali beni sono stati considerati tutti come terreni agricoli di pertinenza dell'industriale non avendo modo di verificare le opportunità future di eventuali ulteriori ampliamenti. Si rimanda ad analisi più puntuale inserita all'interno del CDU allegato.

COERENZE E CONFINI IN UN SOL CORPO RELATIVE A TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE RICADENTE TRA I COMUNI DI LEGGIUNO E MONVALLE:

Coerenze da nord in un sol corpo ed in senso orario: via Dante Alighieri, al Foglio 9 Del Comune di Leggiuno Sezione A mappale 790, 3592, Comune di Monvalle fg. 9 mappali 995, 3524, 1127, Leggiuno Sezione C fg 9 mapp.li 1126, 492, 1425, 130, 1222, 1223, 1221, 596, 716, 870, 869, 834, 1166, 1165, 1164, 833, 1409, 832, 283, 291, Sezione A foglio 9 mappale 3362;

Coerenze da nord ed in senso orario del solo mappale 3234 in corpo staccato: Comune di Leggiuno sezione A foglio 907 mappali 783, 3317, Via Dante Alighieri, Mapp. 787 stesso foglio e sezione di Leggiuno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo 3, superficie 980, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 3,80 €, indirizzo catastale: terreno, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 125 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1540, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,43 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 410, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,38 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 127 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 720, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 3,16 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 128 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 770, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 3,38 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 133 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 730, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 3,20 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

- foglio 9 particella 285 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 970, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,90 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 286 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1100, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 4,83 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 437 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 910, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,41 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 722 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 680, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 2,99 €
- foglio 9 particella 3234 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe prato 2, superficie 1593, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 6,17 €
- foglio 9 particella 791 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ente urbano, superficie 400
- foglio 9 particella 1825 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ente urbano, superficie 120, piano: T
- foglio 9 particella 528 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 140, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 599 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1750, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 7,68 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 600 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 350, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,99 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 601 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 760, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 2,16 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 602 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 720, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,67 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 603 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 1860, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 5,28 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 604 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 820, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 2,33 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 605 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 100, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 717 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 270, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,25 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 733 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 734 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 100, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 735 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 100, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 736 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 440, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,25 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 570, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,62 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 738 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 600, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,70 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 739 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,83 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 740 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 200, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,88 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 741 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,83 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A

terreno agricolo a MONVALLE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3 (catasto terreni), partita 1360, porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 5400, reddito agrario 12,55 €, reddito dominicale 20,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 8 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe PRATO/4, superficie 1580, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 4,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 13 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe BOSCO MISTO/U, superficie 1070, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 16 (catasto terreni), porzione 1206, qualita/classe INCOLT PROD/2, superficie 2590, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1139 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SAMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1140 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1141 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4,

superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 1142 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1143 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1144 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 1330, reddito agrario 3,09 €, reddito dominicale 5,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1145 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 1620, reddito agrario 3,76 €, reddito dominicale 6,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1174 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in un sol corpo ed in senso orario: Comune di Leggiuno via Dante Alighieri, Fg. 9 Sezione A mappale 3592; Comune di Monvalle fg. 9 mappali 995, 3524, 1127, Comune di Leggiuno Sezione C fg. 9 mapp.li 1126, 492, 1425, 1223, 1221, 596, 716, 870, 869, 834, 1166, 1165, 1164, 883, 1409, 832, 283, 291, Sezione A foglio 9 stesso comune mappale 3362; coerenze da nord ed in senso orario del solo mappale 3234 in corpo staccato: in Comune di Leggiuno sezione A foglio 907 mappali 783, 3317, Via Dante Alighieri, Mapp. 787 stesso foglio e sezione ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70.518,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 578.554,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 575.000,00
Data della valutazione:	24/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione,**

azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

La stima riguarda unicamente i beni sui quali è stata trascritta sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Varese in data 2 febbraio 2023, repertorio n. 5/2023, trascritta il giorno 8 marzo 2023 ai nn. 4754/3171 e sua integrazione.

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, iscritta il 16/12/2021 a Milano 2 ai nn. 26227 RG 4047 RP , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Capitale € 86.692,88

Totale € 173.386,00

La formalità è riferita solamente a beni al foglio 7 mappale 1147 subb. 1 – 2 – 3 .

Si riporta quanto anotato nel certificato notarile: "Nell'iscrizione del 16 dicembre 2021 ai nn. 26227 RG 4047 RP manca l'indicazione del graffato foglio 2 particella 985 del foglio 7 particella 1147 sub. 1".

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ordinanza di sequestro conservativo, del 23/07/2022 el Tribunale di Milano ai nn. 23685/2022 , trascritta il 03/08/2022 ai nn. 17533 RG 12495 RP , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

La presente nota colpisce i terreni in Leggiuno identificati al CT di Leggiuno alla sezione A, foglio 9, particelle: 791-1825-1147-805-3234; alla sezione C, foglio 9, particella 985-125-126-127-128-133-285-286-437-528-599-600-601-602-603-604-605-717-722-733-734-735-736-737-738-739-740-741; al CF del comune di Leggiuno, sezione Urbana BA, foglio 2, mappale 985 graff. sez urbana LE foglio 7, particella 1147, sub 1; foglio 7, part. 1147, sub 2 e sub 3.

ammissione di concordato preventivo , stipulata il 03/07/2014 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 783 di repertorio, trascritta il 15/10/2014 ai nn. 13574 RG 9406 RP , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, del 02/02/2023 del Tribunale di Varese ai nn. 5/23 di

repertorio, trascritta il 08/03/2023 ai nn. 4754 RG 3171 RP , a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Si riporta quanto annotato nel certificato notarile: "Nella trascrizione dell'8 marzo 2023 i terreni in Leggiuno sono stati trascritti su E510D (Celina) e non E510C (Ballarate) dove sono ubicati i beni (così in catasto), ad eccezione del foglio 9 particelle 805 e 3234 (ex particella 789) che sono stati trascritti su E510B (Arolo) anziché su E510A (Leggiuno)".

apertura di liquidazione giudiziale, stipulata il 02/02/2023 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 5/2023 di repertorio, trascritta il 08/03/2023 ai nn. 4754 RG 3171 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Nella trascrizione dell'8 marzo 2023 i terreni di Leggiuno sono stati trascritti su E510D (Celina) e non E510C (Ballarate) dove sono ubicati i beni (così in catasto), ad eccezione del foglio 9 particelle 805 e 3234 (ex particella 789) che sono stati trascritti su E510B (Arolo) anziché E510A (Leggiuno).

Rettifica ed integrazione , stipulata il 02/02/2023 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 5/2023 di repertorio, trascritta il 31/07/2023 a Milano 2 ai nn. 15977 RG 11417 RP, a favore di *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
l'immobile non ricade all'interno di un condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, con atto stipulato il 29/10/2015 a firma di Dott. Alfonso COLOMBO Notaio in Milano ai nn. 164043/28513 di repertorio, trascritto il 04/11/2015 a Milano 2 ai nn. 15562 RG 10717 RP .

Il titolo è riferito solamente al bene al foglio 9 particella 3234.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (in morte di *** DATO OSCURATO ***), trascritta il girono 01/08/2018 a Varese ai nn. 15540/11120 . Il titolo è riferito solamente alla particella 791. Qui di seguito si riporta l'avvertenza contenuta nel certificato notarile a cui si rimanda: "*Fatta avvertenza che la trascrizione della citata successione risulta sulla sezione E510 e non sulla E510A, come invece tutte le altre, e che la consistenza di 3 are e 40 centiare che risulta da tale trascrizione, nonché l'intestazione, corrisponde in Catasto al Foglio 9 part. 791 Sezione Ballarate (E510C).*"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di scissione parziale , con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di Dott. Domenico ORLANDO Notaio in Milano ai nn. 27528 di repertorio, trascritto il 19/12/2005 a Milano 2 ai nn. 36119 RG 20889 RP .

Si riporta quanto annotato nel certificato notarile: "La trascrizione del 19 dicembre 2005 nn. 36119 RG 20889 RP è estranea ai beni indagati tranne che per il foglio 9 particella 789 (oggi particella 3234)".

- In data 13 febbraio 2006 ai nn. 3399 RG 1946 RP risulta trascritta rettifica della trascrizione n.

20889 RP del 19 dicembre 2005, atto di scissione parziale Notaio Domenico ORLANDO di Milano del 24 ottobre 2005 rep. 27528, in favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** Si riporta quanto annotato nel certificato notarile: " La trascrizione del 13 febbraio 2006 nn. 3399 RG 1946 RP è estranea ai beni indagati tranne che per il foglio 9 particella 789 (oggi particella 3234)".

- In data 31 maggio 2006 ai nn. 12801 RG 7615 RP risulta trascritta rettifica della trascrizione n. 20889 RG del 19 dicembre 2005, atto Notaio Domenico ORLANDO di Milano del 30 novembre 2005 rep. 27528, Si riporta quanto annotato nel certificato notarile: "La trascrizione del 31 maggio 2006 ai nn. 12801 RG 7615 RP è estranea ai beni indagati tranne che per il foglio 9 particella 789 (oggi particella 3234)".

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di fusione per incorporazione , con atto stipulato il 24/10/2005 a firma di Dott. Domenico ORLANDO Notaio in Milano ai nn. 27473 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Milano 2 ai nn. 33675 RG 19334 RP .

Si riporta quanto annotato nel certificato notarile:" Nella trascrizione del 23 novembre 2005 ai nn. 33675 RG 19334 RP (atto di precisazione) tutti i terreni sono stati trascritti su E510A anziché su E510C, ad eccezione delle particelle 805 e 789 (oggi particella 3234) la cui trascrizione risulta corretta e manca l'indicazione del sub. 1 nel foglio 7 particella 1147".

- In data 31 maggio 2006 ai nn. 12800 RG 7614 RP risulta trascritta rettifica della trascrizione n. 19334 RG del 23 novembre 2005, atto di fusione per incorporazione tra fusione tra *** DATO OSCURATO *** . Si riporta quanto annotato nel certificato notarile:" Nella trascrizione del 31 maggio 2006 ai nn. 12800 RG 7614 RP (atto di precisazione) tutti i terreni sono stati trascritti su E510A anziché su E510C, ad eccezione delle particelle 805 e 789 (oggi particella 3234) la cui trascrizione risulta corretta e manca l'indicazione del sub. 1 nel foglio 7 particella 1147".
- In data 8 ottobre 2007 ai nn. 24235 RG 14090 RP risulta trascritto atto di precisazione della trascrizione n. 7882 RG del 5 giugno 2006 Notaio Domenico ORLANDO di Milano in data 19 settembre 2007 rep. n. 28321/3508 in favore di *** DATO OSCURATO *** . Si riporta quanto annotato nel certificato notarile:" Nella trascrizione dell'8 ottobre 2007 ai nn. 24235 RG 14090 RP (atto di precisazione) tutti i terreni sono stati trascritti su E510A anziché su E510C, ad eccezione delle particelle 805 e 789 (oggi particella 3234) la cui trascrizione risulta corretta e manca l'indicazione del sub. 1 nel foglio 7 particella 1147".
- In data 29 maggio 2008 ai nn. 11863 RG 7447 RP risulta trascritto atto di precisazione della trascrizione n. 14090 RP del 8 ottobre 2007 Notaio Domenico ORLANDO di Milano in data 19 settembre /2007 rep. 28321/3508 in favore di *** DATO OSCURATO *** . e a carico di *** DATO OSCURATO *** . Si riporta quanto annotato nel certificato notarile:" Nella trascrizione del 29 maggio 2008 ai nn. 11863 RG 7447 RP manca l'indicazione del sub. 1 nel foglio 7 particella 1147".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 1451/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovi capannoni, presentata il 15/07/1954, rilasciata il 12/10/1954 con il n. 1451 di protocollo

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 73/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento ingresso via Dante ALighieri, 1, presentata il 23/12/1979 con il n. 2295 di protocollo, rilasciata il 10/01/1970

Nulla osta **N. 20/1952**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un locale di lavoro per esercitarvi l'industria del cotone, presentata il 08/08/1952, rilasciata il 02/09/1952 con il n. 1629 di protocollo

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 15/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del reparto filatura, presentata il 23/01/1970 con il n. 198 di protocollo, rilasciata il 24/01/1970 con il n. 15/1970 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 4/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di vasche in terra per la depurazione di acque industriali, presentata il 23/01/1971 con il n. 168 di protocollo, rilasciata il 06/02/1971 con il n. 168 di protocollo

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 36/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento reparto finissaggio, presentata il 30/06/1973 con il n. 1051 di protocollo, rilasciata il 11/08/1973 con il n. 1051 di protocollo

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 51/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una vasca in terra per la depurazione delle acque industriali, presentata il 07/09/1973 con il n. 1459 di protocollo, rilasciata il 13/10/1973

Nulla osta per esecuzione di lavori edili **N. 54/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, presentata il 17/09/1976 con il n. 1850 di protocollo, rilasciata il 18/10/1976

Concessione edilizia **N. 37/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cabina per filtri, presentata il 08/07/1987 con il n. 2322 di protocollo, rilasciata il 29/09/1987, agibilità del 11/05/1993. Il titolo è riferito solamente a alla cabina filtri

Concessione edilizia **N. 63/1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento filatura, presentata il 30/10/1987 con il n. 3675 di protocollo, agibilità del 30/04/1993.

Il titolo è riferito solamente a ampliamento reparto filatura

Concessione edilizia **N. 76/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento recinzione, presentata il 10/12/1987 con il n. 4159 di protocollo, rilasciata il 03/02/1988

Nulla osta **N. 1391/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di effettuazione di recinzione non prospettante su pubblica via, opera sollecitata dall'Ente Ferrovie dello Stato con nota 20/04/1990 n. 252, presentata il 05/04/1990, rilasciata il 04/05/1990

Concessione edilizia **N. 96/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto posizionamento piazzola di carico cassoni rifiuti speciali - assimilabili agli urbani, presentata il 12/10/1995, rilasciata il 27/12/1995

Denuncia di Inizio attività **N. 13/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento reparto tintoria filati e centrale termo elettrica, presentata il 31/03/2004 con il n. 2339 di protocollo

Denuncia di Inizio attività **N. 0422/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di posizionamento piazzola di carico cassoni rifiuti assimilabili agli urbani, presentata il 15/11/2004

Denuncia di inizio attività **N. 05131/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di cabina elettrica di trasformazione, presentata il 16/06/2005 con il n. 4933 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 08248/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione manto di copertura in eternit con pannello coibentato preverniciato, presentata il 22/11/2008 con il n. 9714 di protocollo

Concessione edilizia N. **9/1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vasca in calcestruzzo, presentata il 12/02/1988 con il n. 485 di protocollo, rilasciata il 22/04/1988.

Variante: Denuncia di inizio lavori per nuova concessione del 25/03/1989

Segnalazione certificata di Inizio Attività Edilizia N. **12078/2012** e successive varianti, per lavori di costruzione cabina elettrica di trasformazione in media e bassa tensione, presentata il 04/05/2012 con il n. 2811 di protocollo

Autorizzazione unica ambientale N. **AUA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scarico in corpo idrico superficiale, scarico in fognatura, emissioni in atmosfera, validità 15 anni, presentata il 24/10/2014, rilasciata il 11/01/2017 con il n. 181 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera T., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 29 marzo 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. del 22 settembre 2010, l'immobile ricade in zona BO – AREALE BOSCHIVO - TPR - TESSUTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici: VINCOLI: L'area di cui ai mappali 285-603 ricade in zona soggetta a FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO - 30 MT.. Il titolo è riferito solamente al BENI IN LEGGIUNO. Mappali 125-126-127-128-133-722 sono compresi in zona “BO – AREALE BOSCHIVO” mappali 285-286-437-528-599-600-601-602-603-604-605-717-733-734-735-736-737-738-739-740-741 sono compresi in zona “TPR - TESSUTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 12/10/2009 e successive rettifiche e varianti, l'immobile ricade in zona Tpr tessuto dell'attività produttiva - Areale boschivo . Norme tecniche di attuazione ed indici: Df. = 0,8 mq/mq sf. Rc. = 2/3 sf. df., ds., dc. = di piano h. = 11,50 m.; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci; Parcheggi privati Pertinenziali = 1 mq. ogni 10 mq. di Slp. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili rispetto all'unità produttiva Verde pertinenziale = 1/10 sf.. Il titolo è riferito solamente al BENI IN MONVALLE. ? foglio 9, mappale n. 3: interamente in zona “Tpr tessuto dell'attività produttiva”; ? foglio 9, mappali n. 12-13-16: interamente in zona “Areale boschivo”; ? foglio 9, mappali 8-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1174: parte in zona “Tpr tessuto dell'attività produttiva” e parte in zona “Areale boschivo”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rimanda all. art. 34 bis del D.p.r. 380/01: *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”*.

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

Non è stata depositata richiesta di agibilità complessiva ma solo quelle parziali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Dalla consultazione delle pratiche edilizie, esibite dall'ufficio tecnico del Comune di Leggiuno, non è stato possibile ricostruire la continuità delle stesse sino alla composizione dell'impianto del compendio nella sagoma attuale.

Il primo piano di fabbricazione del Comune di Leggiuno, così come riferito dall'ufficio tecnico risale al 1968. Molti edifici sono di epoca antecedente. La prima pratica riscontrata risale al 1954 e mostra un impianto già esteso ed articolato, non sono state reperite pratiche antecedenti. Successivamente alla data del 1968 sono state depositate numerose pratiche nelle quali lo stato di fatto non è congruente

con l'ultima pratica in atti. In particolare i disegni mostrano aumenti e diminuzioni di superfici e volumi (che coinvolgono modifiche di facciata ed interne) realizzati senza titolo tra gli anni. 1954 e 1970; 1970 e 1973; 1973 e 1987; 1987 e 2004; 2004 ad oggi.

Ai sensi dell'art. 9 bis comma 1 bis del D.p.r. 380/01 : "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*".

Al fine di valutare con esattezza la consistenza e gli oneri per emendare le difformità occorrerà redigere un rilievo di dettaglio oltre alla ricostruzione grafica di tutte le patiche edilizie. Una volta individuate puntualmente le difformità, queste potranno essere sanate ove possibile, tramite il versamento del contributo di costruzione (commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione), in misura doppia e, diversamente sarà necessaria la remissione in pristino.

In aggiunta

- non è stata riscontrata la pratica antincendio dell'intero compendio,
- sono state riscontrate pratiche di agibilità parziale;
- alcune porzioni sono parzialmente crollate ed altre in precario stato di conservazione con evidente pregiudizio statico e strutturale

Sarà cura del futuro aggiudicatario, redigere apposita pratica antincendio ai sensi del D.P.R. 151/2011 e s.m. oltre a norme correlate in funzione dell'attività da insediare.

Per il deposito della segnalazione certificata di agibilità oltre l'istanza stessa si dovrà depositare la seguente documentazione a corredo non riscontrate in atti:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione di conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Le difformità sopra menzionate, non potendo essere quantificate puntualmente, verranno valorizzata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. Tale percentuale è in ragione della stima sommaria delle prestazioni professionali, quantificate in base al D.m. 17/06/16: A titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda a: rilievo dei manufatti, validazione dei progetti, verifica preventiva alla progettazione; ricostruzione grafica pratiche edilizie , quantificazione degli oneri etc. oltre ad una stima, sempre di tipo sommario, relativa alle eventuali opere di demolizione e messa in sicurezza ove necessarie alla produzione delle certificazioni necessarie e all'accesso ai beni.

L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta si assume il rischio derivante dell'elevato grado di incertezza qualora tale stima risultasse di importo inferiore.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Le planimetrie in atti non coincidono con lo stato dei luoghi. A seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere depositata una pratica di variazione catastale di tipo Docfa. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume il rischio derivante.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state riscontrate in atti dichiarazioni di conformità. Da un esame a vista si nota che molti degli impianti non soddisfano i requisiti relativi alla normativa vigente. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume il rischio derivante. Le difformità potranno essere regolarizzate tramite una revisione completa degli impianti e loro messa a norma. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e normative specialistiche).

BENI IN LEGGIUNO VIA D. ALIGHIERI 1, FRAZIONE BARAGGIA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO S.1

capannone industriale a LEGGIUNO Via D. Alighieri 1, della superficie commerciale di circa **32.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da complesso artigianale/produttivo destinato alla produzione di tessuti per abbigliamento/tessile d'arredo. La struttura, derivante da diverse edificazioni costruite negli anni, si presenta oggi con una superficie costruita di circa 35 mila mq, su una superficie territoriale pari a circa 124 mila mq. I fabbricati presentano altezze e finiture differenti a seconda dell'epoca di realizzazione, della struttura, del tipo di copertura e della destinazione per cui era stata edificata. I fabbricati si sviluppano quasi interamente tutti ad un solo piano fuori terra, ad eccezione di piccole porzioni al piano primo o secondo, in edifici posti sul fronte dell'ingresso ed utilizzati come portineria, casa del custode ed uffici di servizio all'artigianale. E' stata riscontrata la presenza di amianto, si

sospetta la presenza di inquinamento e in genere di problematiche ambientali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna catastale da 3 a 10,80 m su diversi corpi edilizi. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1147 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria D/1, rendita 118.523,76 Euro, indirizzo catastale: VIA D. ALIGHIERI n. 1, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. VA0016577 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4180.1/2011) graffato con Sezione Urbana BA; foglio 2; particella 985.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra,.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km - Laveno-Mombello 5 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- ospedale



COLLEGAMENTI

- superstrada distante SS629 Vergiate - 6 km
- autostrada distante E62 Strada Statale del Sempione



- 18 km

ferrovia distante Stazione ferroviaria di Leggiuno-Monvalle 500 m

aeroporto distante Malpensa 33 km

autobus distante Autobus locali 500 metri

ottimo 

nella media 

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



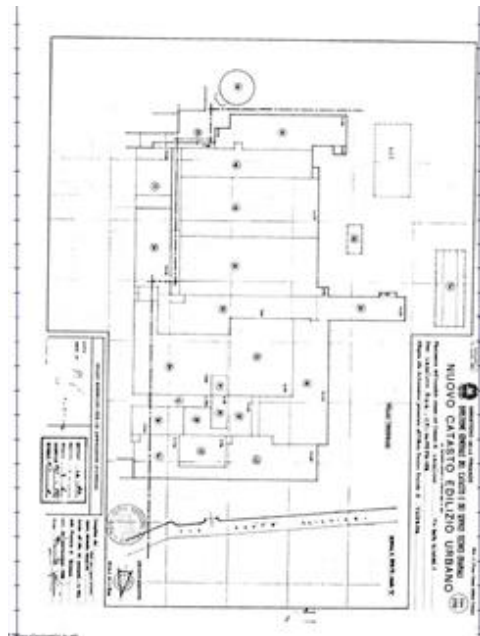


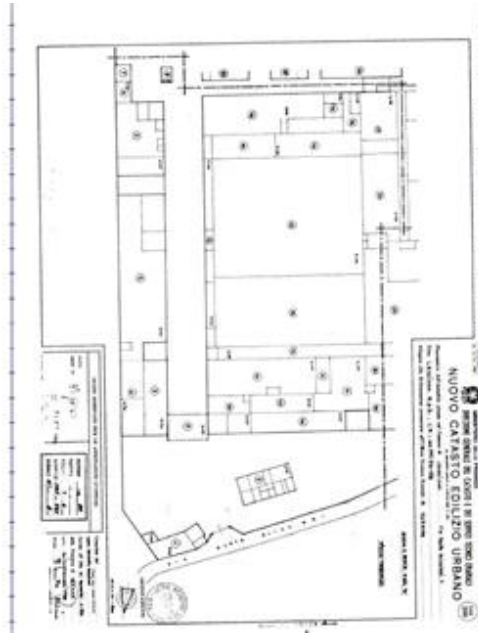
CONSISTENZA:

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
Corpo 1 - blocco 1-2-3-4	2.420,00	x	100 %	=	2.420,00
Corpo 1 - blocco 5-6	2.040,00	x	100 %	=	2.040,00
Corpo 1 - blocco 7-8-9-10	4.800,00	x	100 %	=	4.800,00
Corpo 1 - blocco 11-12	1.760,00	x	100 %	=	1.760,00
Corpo 1 - blocco da 13 a 26	20.700,00	x	100 %	=	20.700,00
Corpo 1 - blocco 27-28	860,00	x	100 %	=	860,00
Corpo 1 - blocco 29 SILOS	715,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	33.295,00				32.580,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102098204/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Laveno Mombello

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101236985/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Cittiglio

Superfici principali e secondarie: 3057

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 343,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 309,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76739798/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 545.000,00 pari a 272,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 490.500,00 pari a 245,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101300501/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 870.000,00 pari a 310,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 783.000,00 pari a 279,64 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.470.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo e dimensione	-4.735.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.735.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.735.000,00**

BENI IN LEGGIUNO VIA D. ALIGHIERI 1, FRAZIONE BARAGGIA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO S.2

capannone industriale a LEGGIUNO Via D.Alighieri n. 1, della superficie commerciale di circa **1.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da PORZIONE di complesso artigianale/produttivo destinato alla produzione di tessuti per abbigliamento/tessile d'arredo. La porzione in oggetto è interessata da capannone utilizzato per la Filatura dei tessuti, con altezza sottotrave di 5,00 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna catastale 5,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1147 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria D/1, rendita 3.766,50 Euro, indirizzo catastale: VIA D. ALIGHIERI n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. VA0016368 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4023.1/2011)

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km - Laveno-Mombello 5 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- ospedale



COLLEGAMENTI

- superstrada distante SS629 Vergiate - 6 km
- autostrada distante E62 Strada Statale del Sempione - 18 km
- ferrovia distante Stazione ferroviaria di Leggiuno-Monvalle 500 m
- aeroporto distante Malpensa 33 km
- autobus distante Autobus locali 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102098204/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Laveno Mombello

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101236985/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Cittiglio

Superfici principali e secondarie: 3057

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 343,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 309,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76739798/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 545.000,00 pari a 272,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 490.500,00 pari a 245,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101300501/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 870.000,00 pari a 310,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 783.000,00 pari a 279,64 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **341.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo e dimensione	-170.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.800,00**

BENI IN LEGGIUNO VIA D. ALIGHIERI 1, FRAZIONE BARAGGIA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO S.3

capannone industriale a LEGGIUNO VIA D. Alighieri n. 1, della superficie commerciale di circa **435,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto è costituito da PORZIONE di complesso artigianale/produttivo destinato alla produzione di tessuti per abbigliamento/tessile d'arredo. La porzione in oggetto è interessata da impianto neutralizzazione acque di scarico. Il bene è considerato come locale tecnico a servizio dell'intero complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1147 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana LE, categoria D/1, rendita 630,00 Euro, indirizzo catastale: VIA D. ALIGHIERI n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. VA0016374 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 4027.1/2011)
impianto neutralizzazione acque di scarico

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km - Laveno-Mombello 5 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- ospedale

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante SS629 Vergiate - 6 km	buono	
autostrada distante E62 Strada Statale del Sempione - 18 km	al di sopra della media	
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Leggiuno-Monvalle 500 m	ottimo	
aeroporto distante Malpensa 33 km	nella media	
autobus distante Autobus locali 500 metri	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

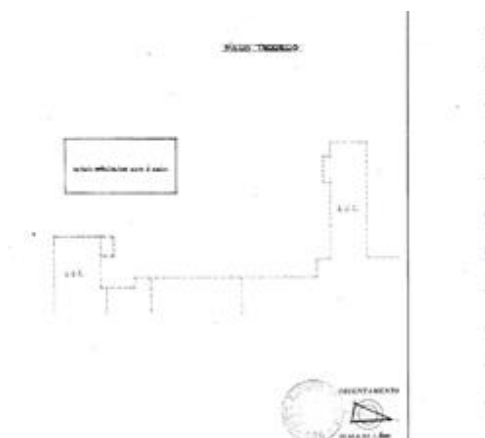
Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

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
Corpo 3	435,00	x	100 %	=	435,00
Totale:	435,00				435,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102098204/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Laveno Mombello

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101236985/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Cittiglio

Superfici principali e secondarie: 3057

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 343,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 309,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76739798/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 545.000,00 pari a 272,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 490.500,00 pari a 245,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101300501/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 870.000,00 pari a 310,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 783.000,00 pari a 279,64 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo e dimensione	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN LEGGIUNO VIA D. ALIGHIERI 1, FRAZIONE BARAGGIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO TER

terreno agricolo a LEGGIUNO VIA D. ALIGHIERI 1, frazione BARAGGIA, della superficie commerciale di **20.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di perizia sono costituiti da 31 appezzamenti di terreno a servizio del complesso industriale oggetto di perizia e ricadenti nel comune di Leggiuno. Tali beni sono stati considerati tutti come terreni agricoli di pertinenza dell'industriale non avendo modo di verificare le opportunità future di eventuali ulteriori ampliamenti. Si rimanda ad analisi più puntuale inserita all'interno del CDU allegato.

COERENZE E CONFINI IN UN SOL CORPO RELATIVE A TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE RICADENTE TRA I COMUNI DI LEGGIUNO E MONVALLE:

Coerenze da nord in un sol corpo ed in senso orario: via Dante Alighieri, al Foglio 9 Del Comune di Leggiuno Sezione A mappale 790, 3592, Comune di Monvalle fg. 9 mappali 995, 3524, 1127, Leggiuno Sezione C fg 9 mapp.li 1126, 492, 1425, 130, 1222, 1223, 1221, 596, 716, 870, 869, 834, 1166, 1165, 1164, 833, 1409, 832, 283, 291, Sezione A foglio 9 mappale 3362;

Coerenze da nord ed in senso orario del solo mappale 3234 in corpo staccato: Comune di Leggiuno sezione A foglio 907 mappali 783, 3317, Via Dante Alighieri, Mapp. 787 stesso foglio e sezione di Leggiuno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 805 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo 3, superficie 980, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 3,80 €, indirizzo catastale: terreno, piano: T,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 125 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1540, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,43 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 410, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,38 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 127 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 720, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 3,16 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 128 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 770, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 3,38 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 133 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 730, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 3,20 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 285 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 970, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,90 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 286 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1100, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 4,83 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 437 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 910, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,41 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 722 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 680, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 2,99 €
- foglio 9 particella 3234 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe prato 2, superficie 1593, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 6,17 €
- foglio 9 particella 791 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ente urbano, superficie 400
- foglio 9 particella 1825 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ente urbano, superficie 120, piano: T
- foglio 9 particella 528 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 140, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 599 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 1750, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 7,68 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 600 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 350, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 0,99 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 601 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 760, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 2,16 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 602 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 720, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,67 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 603 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 1860, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 5,28 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 604 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 820, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 2,33 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 605 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 100, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 717 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 270, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,25 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 733 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 734 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 100, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 735 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 100, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 736 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 440, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,25 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 570, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,62 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 738 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe prato 3, superficie 600, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,70 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 739 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,83 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 740 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 200, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,88 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 741 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor 3, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,83 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 km - Laveno-Mombello 5 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	nella media	
municipio	nella media	
centro commerciale	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
verde attrezzato	buono	
ospedale	nella media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante SS629 Vergiate - 6 km	buono	
autostrada distante E62 Strada Statale del Sempione - 18 km	al di sopra della media	
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Leggiano-Monvalle 500 m	ottimo	
aeroporto distante Malpensa 33 km	nella media	
autobus distante Autobus locali 500 metri	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

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
Corpo 4 - terreni di pertinenza	20.173,00	x	100 %	=	20.173,00
Totale:	20.173,00				20.173,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102098204/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Laveno Mombello

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101236985/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Cittiglio

Superfici principali e secondarie: 3057

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 343,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 309,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76739798/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 545.000,00 pari a 272,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 490.500,00 pari a 245,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101300501/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besozzo

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 870.000,00 pari a 310,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 783.000,00 pari a 279,64 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.941,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.941,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.941,00**

BENI IN MONVALLE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONVALLE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3 (catasto terreni), partita 1360, porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 5400, reddito agrario 12,55 €, reddito dominicale 20,92 €, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 8 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe PRATO/4, superficie 1580, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 4,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 13 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe BOSCO MISTO/U, superficie 1070, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 16 (catasto terreni), porzione 1206, qualita/classe INCOLT PROD/2, superficie 2590, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1139 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SAMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1140 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1141 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1142 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1143 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1144 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 1330, reddito agrario 3,09 €, reddito dominicale 5,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1145 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 1620, reddito agrario 3,76 €, reddito dominicale 6,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 1174 (catasto terreni), porzione 1360, qualita/classe SEMIN ARBOR/4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in un sol corpo ed in senso orario: Comune di Leggiuno via Dante Alighieri, Fg. 9 Sezione A mappale 3592; Comune di Monvalle fg. 9 mappali 995, 3524, 1127, Comune di Leggiuno Sezione C fg. 9 mapp.li 1126, 492, 1425, 1223, 1221, 596, 716, 870, 869, 834, 1166, 1165, 1164, 883, 1409, 832, 283, 291, Sezione A foglio 9 stesso comune mappale 3362; coerenze da nord ed in senso orario del solo mappale 3234 in corpo staccato: in Comune di Leggiuno sezione A foglio 907 mappali 783, 3317, Via Dante Alighieri, Mapp. 787 stesso foglio e sezione ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Varese 20 Km - Laveno-Mombello 5 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 municipio
 centro commerciale
 negozi al dettaglio
 verde attrezzato
 ospedale



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

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
Terreni di pertinenza dell'industriale	16.110,00	x	100 %	=	16.110,00
Totale:	16.110,00				16.110,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.639,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.639,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.639,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso. Poiché non sono stati riscontrati immobili di simile pezzatura e stato d’uso sono stati applicati coefficienti correttivi. Il valore di mercato è stato poi decurtato in funzione dello stato manutentivo del fabbricato poiché non sono stati reperiti comparativi di immobili nelle medesime condizioni di obsolescenza e vetustà.

Le conclusioni riportate sono relative all’incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l’accesso. L’aggiudicatario nel partecipare all’asta è consapevole che nell’acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti o reperite nella documentazione messa a disposizione dalla porpreità;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l’analisi strutturale; non sono stati valutati il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- **la stima delle passività ambientali, a cura dei professionisti ambientali di Paeb qui in allegato e a cui si rimanda, esclude specificatamente la valorizzazione dell’eventuale bonifica derivante dalla contaminazione dei suoli; in particolare la sola stima delle indagini preliminari è quantificata in euro 125.000. Detta stima delle passività esclude altresì i costi di demolizione e smaltimento degli edifici e di tutti gli elementi impiantistici fuori terra, fatta eccezione per le due cisterne un tempo asservite all’attuale centrale termica e delle coperture in cemento amianto.** Tutto sopra quanto premesso si ritiene prudentiale attestare la

decurtazione delle passività ambientali sui valori massimi.

- *non sono state condotte* verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse. Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato. La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.*

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Leggiuno, agenzie: Gabetti – Tempocasa-Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, Tribunale di Monza, ed inoltre: annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
s.1	capannone industriale	32.580,00	0,00	4.735.000,00	4.735.000,00
s.2	capannone industriale	1.220,00	0,00	170.800,00	170.800,00

s.3	capannone industriale	435,00	0,00	0,00	0,00
Ter	terreno agricolo	20.173,00	0,00	80.941,00	80.941,00
A	terreno agricolo	16.110,00	0,00	64.639,00	64.639,00
				5.051.380,00 €	5.051.380,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per assenza di garanzie e per vizi. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si rimanda a: difformità impiantistiche, strutturali, catastali ed edilizie	-5,5%	-277.825,90
Stima costi gestione passività ambientale come da perizia allegata a cura di Paeb S.r.l. esclusa sia la bonifica dei terreni che la demolizione dei fabbricati -valore massimo		-4.195.000,00
		4.472.825,90 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 578.554,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.554,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 575.000,00**

data 24/10/2023

il tecnico incaricato
Raffaella Ferrara