

05/03/2020



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

28/2019

DEBITORE:

Ezio Reguzzoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

CIRO ANTONIO BENVENUTI

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASTANO PRIMO nei pressi di via Arese, della superficie commerciale di **6.750,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area nuda ad uso agricolo con accesso (da sud) da pubblica viabilità (via Arese) tramite vicinale sterrata.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 (catasto terreni), partita 3374, qualita/classe Seminativo irriguo 2, superficie 6750, deduzione IE3A, reddito agrario 48,81 € reddito dominicale 39,39 € intestato a COLZANI Enrico (2/6), COLZANI Mario (2/6), REGUZZONI Adele (1/6), REGUZZONI Ezio (1/6), derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: Da nord in senso orario: AUI, vicinale, AUI, vicinale.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.750,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.412,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.412,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.412,50
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sig. Reguzzoni Ezio dichiara che il terreno di cui al presente Lotto 1 non è interessato da contratti di locazione ad uso agricolo. (All.07a)

La suddivisione Lotti - Corpi è stata effettuata per omogeneità di comproprietari.

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 10/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 29/2019 di repertorio, trascritta il 27/05/2019 a Milano 2 ai nn. 664414/43490, a favore di Massa dei creditori di Tecnoimpianti di Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas nonché del socio accomandatario Reguzzoni Ezio, contro Tecnoimpianti Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas , derivante da Atto giudiziario.

Nel quadro B della Nota di trascrizione non si rilevano immobili in quanto redatta d'ufficio ex art.88, c.2, RD 16.03.1942 n.267 e circolare n.3/2003 dell'Agenzia del Territorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Area ricompresa nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Reguzzoni Adele e Reguzzoni Ezio per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di Successione in morte di Colzani Domenica (dal 12/04/2010), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Ufficio del registro DPVA UT Busto Arsizio ai nn. 244/9990/10 di repertorio, trascritto il 12/04/2010 a Milano 2 ai nn. 44886/27139.

Il titolo è riferito solamente a Comune Castano Primo CT Fg.23, mapp.27..

Per le rimanenti quote di proprietà si fa riferimento all'Allegato 02c2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 25.09.2009., l'immobile ricade in zona AAS - Ambiti agricoli strategici. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.47 NTA. Area gravata da fascia di rispetto Canali diramatori irrigui. Area ricompresa nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino (PTC Variante generale approvata con DGR n.7/5983 del 02.08.2001): Zona G2 (art.9 nda) - Pianura irrigua a preminente vocazione agricola. L'area è soggetta a Tutela Ambientale ex art.142 - lettera f) D.Lgs n.42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sulla Nota di trascrizione non si rilevano immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASTANO PRIMO NEI PRESSI DI VIA ARESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTANO PRIMO nei pressi di via Arese, della superficie commerciale di **6.750,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area nuda ad uso agricolo con accesso (da sud) da pubblica viabilità (via Arese) tramite vicinale sterrata.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 27 (catasto terreni), partita 3374, qualita/classe Seminativo irriguo 2, superficie 6750, deduzione IE3A, reddito agrario 48,81 € reddito dominicale 39,39 € intestato a COLZANI Enrico (2/6), COLZANI Mario (2/6), REGUZZONI Adele (1/6), REGUZZONI Ezio (1/6), derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974

Coerenze: Da nord in senso orario: AUI, vicinale, AUI, vicinale.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,5 km	al di sopra della media	
autostrada distante 13 km	nella media	
ferrovia distante 3 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area nuda ad uso agricolo con accesso da pubblica viabilità (via Arese) tramite vicinale sterrata. Forma regolare e andamento pianeggiante. Inserita in contesto agricolo. Non risulta recintata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area agricola	6.750,00	x	100 %	=	6.750,00
Totale:	6.750,00				6.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: area agricola
Superfici principali e secondarie: 6300
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 32.000,00 pari a 5,08 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 30.400,00 pari a 4,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/02/2020
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: Area agricola
Superfici principali e secondarie: 7420
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 32.000,00 pari a 4,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 30.400,00 pari a 4,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/02/2020
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: Area agricola
Superfici principali e secondarie: 4266
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 4,69 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 19.000,00 pari a 4,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 31/12/2019
Fonte di informazione: Commissione espropri per la città metropolitana di Milano - tabella valori agricoli medi dei terreni per anno 2019
Descrizione: Regione agraria n.1 - Pianura di Legnano - seminativo irriguo
Superfici principali e secondarie: 6000
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 42.720,00 pari a 7,12 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 42.720,00 pari a 7,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio tra annunci rilevati e Valori Agricoli Medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.750,00 x 6,00 = **40.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo monoparametrico in base a prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, ed inoltre: Commissione espropri città metropolitana di Milano - tabella valori agricoli medi dei terreni anno 2019

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.750,00	0,00	40.500,00	6.750,00
				40.500,00 €	6.750,00 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 337,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In quanto terreno nudo risulta facilmente divisibile.

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: **€ 6.412,50**

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:	€ 6.412,50
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.412,50

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2019

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

A terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area agricola con accesso da pubblica viabilità (via Piermarini).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30388 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1580, deduzione -, reddito agrario 9,79 € reddito dominicale 10,61 € indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a Reguzzoni Adele (1/2), Reguzzoni Ezio (1/2), derivante da Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. VA0061942 in atti dal 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2119.1/2007)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.21334, mapp.30382, mapp.30389, mapp.30390.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

B BOSCO a BUSTO ARSIZIO, della superficie commerciale di **620,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area a bosco con accesso da pubblica viabilità (via Brughiera, via Piermarini).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30390 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 2, superficie 620, deduzione -, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,64 € intestato a REGUZZONI Adele (1/2), REGUZZONI Ezio (1/2), derivante da FRAZIONAMENTO del 30/09/1994 protocollo n. 229164 in atti dal 17/07/2002 ISTANZA N.208747/02 (n. 4176.1/1994)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.21332, mapp.30388, mapp.30391, via Brughiera

Presenta una forma regolare, un'orografia pianaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.024,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.024,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.024,50
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sig. Reguzzoni Ezio dichiara che i terreni di cui al presente Lotto 2 non sono interessati da contratti di locazione ad uso agricolo. (All.07a)

La suddivisione Lotti - Corpi è stata effettuata per omogeneità di comproprietari.

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 10/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 29/2019 di repertorio, trascritta il 27/05/2019 a Milano 2 ai nn. 664414/43490, a favore di Massa dei creditori di Tecnoimpianti di Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas nonché del socio accomandatario Reguzzoni Ezio, contro Tecnoimpianti Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas , derivante da Atto giudiziario.

Nel quadro B della Nota di trascrizione non si rilevano immobili in quanto redatta d'ufficio ex art.88, c.2, RD 16.03.1942 n.267 e circolare n.3/2003 dell'Agenzia del Territorio.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da visura catastale dei mapp.21333 e 21335 si rileva alla voce "Dati derivanti da": "Denuncia (nel passaggi per causa di morte) del 31.05.1990 in atti dal 16.05.1994 Registrazione: Sede Busto Arsizio Volume: 411 n.97 del 30.11.1990 (n.53.1/1990).

La situazione intestati al 31.05.1990 dei tali mappali risulta: Colzani Domenica (1/3), Reguzzoni Adele (1/3), Reguzzoni Ezio (1/3).

Le U.I. di cui ai mapp. 21333 e 21335 (soppresse) hano originato rispettivamente i seguenti mappali: 30390 e 30391; 30388 e 30389.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Reguzzoni Ezio per la quota di 1/3, in forza di Successione in morte Reguzzoni Mario (dal 30/11/1990), registrato il 30/11/1990 a Ufficio del Registro Busto Arsizio ai nn. 97 vol.411, trascritto il 09/07/1992 a Milano 2 ai nn. 56123/39362.

Il titolo è riferito solamente a 1/3 del mapp.21333 che nel frazionamento del 30.09.1994 è stato soppresso e ha costituito il mapp.30390 al Fg.9 di 620 mq. In tale pratica è stato variato anche il Fg.9, mapp.30391 (ex 21333/b)..

In data 12.07.1995 Colzani Domenica, Reguzzoni Adele e Reguzzoni Ezio vendevano mapp.30391 (ex 12333/b) di are 60 a Comune di Busto Arsizio con atto a firma dott. M. Paolantini rep.118250/3828, trascritto a Milano 2 in data 22.07.1995 reg.66211/40775.

Reguzzoni Ezio per la quota di 1/6, in forza di Successione in morte Colzani Domenica (dal 19/03/2010), registrato il 19/03/2010 a Ufficio del registro DPVA UT Busto Arsizio ai nn. 244/9990/10, trascritto il 12/04/2010 a Milano 2 ai nn. 44886/27139.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Busto Arsizio Catasto Terreni Fg.9, mapp.30390, cons.620 centiare (Terreno) e mapp.30388 cons. 1580 centiare (Terreno)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.59 del 20.06.2013, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione 6 Busto Nord. Ambito agricolo macro classe F del PTCP. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole Doc. C.13

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)
Area agricola con accesso da pubblica viabilità (via Piermarini).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30388 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1580, deduzione -, reddito agrario 9,79 € reddito dominicale 10,61 € indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a Reguzzoni Adele (1/2), Reguzzoni Ezio (1/2)., derivante da Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. VA0061942 in atti dal 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2119.1/2007)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.21334, mapp.30382, mapp.30389, mapp.30390.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km	nella media	
autostrada distante 1,2 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 2,4 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area agricola con accesso da pubblica viabilità (via Piermarini). Forma regolare e andamento pianeggiante. Confinante con zona agricola. Non risulta recintata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area coltivata	1.580,00	x	100 %	=	1.580,00
Totale:	1.580,00				1.580,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: area agricola

Superfici principali e secondarie: 1727

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 16,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 26.600,00 pari a 15,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: Area agricola

Superfici principali e secondarie: 990

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 20,20 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 19.000,00 pari a 19,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: Area agricola

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 38.000,00 pari a 9,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2019

Fonte di informazione: Commissione espropri per la città metropolitana di Milano - tabella valori agricoli medi dei terreni per anno 2019

Descrizione: Regione agraria n.6 - Pianura Varesina - seminativo

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 17.520,00 pari a 8,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 17.520,00 pari a 8,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio tra annunci rilevati e Valori Agricoli Medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.580,00 x 15,00 = **23.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.850,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO

BOSCO

DI CUI AL PUNTO B

BOSCO a BUSTO ARSIZIO, della superficie commerciale di **620,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area a bosco con accesso da pubblica viabilità (via Brughiera, via Piermarini).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30390 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 2, superficie 620, deduzione -, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,64 €, intestato a REGUZZONI Adele (1/2), REGUZZONI Ezio (1/2), derivante da FRAZIONAMENTO del 30/09/1994 protocollo n. 229164 in atti dal 17/07/2002 ISTANZA N.208747/02 (n. 4176.1/1994)
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.21332, mapp.30388, mapp.30391, via Brughiera

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km

nella media 

autostrada distante 1,2 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 2,4 km

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area a bosco con accesso da pubblica viabilità (via Brughiera e via Piermarini). Forma regolare e andamento pianeggiante. Confinante con zona urbanizzata e zona agricola. Non risulta recintata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area a bosco	620,00	x	100 %	=	620,00
Totale:	620,00				620,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: Area a bosco

Superfici principali e secondarie: 2175

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 9,20 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 19.000,00 pari a 8,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/02/2020
 Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
 Descrizione: Area a bosco
 Superfici principali e secondarie: 3750
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 8,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 28.500,00 pari a 7,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia Varese anno 2019
 Descrizione: Bosco ceduo
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 2.070,00 pari a 2,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio tra annunci rilevati e Valori Agricoli Medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 620,00 x 6,00 = **3.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.720,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.860,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo monoparametrico in base a presso medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, ed inoltre: Valori agricoli medi provincia di Varese - Regione agraria n.6 - anno 2019

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.580,00	0,00	23.700,00	11.850,00
B	BOSCO	620,00	0,00	3.720,00	1.860,00
				27.420,00 €	13.710,00 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 685,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Comodamente divisibile.

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: **€ 13.024,50**

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: **€ 13.024,50**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.024,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via F. Crispi 29, della superficie commerciale di **164,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Appartamento ad uso residenziale a P1 con cantina a PS1 in edificio in linea fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12250 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 4913, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 29, piano: 1-S1, intestato a REGUZZONI Ezio (1/2), REGUZZONI Adele (1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. Appartamento a P1: AUI, affaccio su via F. Crispi, AUI su 2 lati. Cantina: terrapieno su 4 lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1990.

B laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO via F. Crispi 29, della superficie commerciale di **120,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Locali a piano terra di fabbricato comprensivo di porticato coperto, piccolo fabbricato accessorio e piccolo bagno. Accesso da pubblica viabilità da sud e da est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,66 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12249 sub. - (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/3, classe 4, consistenza 150 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 23, piano: Terra, intestato a REGUZZONI Ezio (1/2), REGUZZONI Adele (1/2), derivante da Variazione del 11/11/2009 protocollo n. VA0357670 in atti dal 11/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53686.1/2009)

Coerenze: Da nord in senso orario: AUI, via F. Crispi, AUI su 2 lati.

La visura catastale riporta i seguenti identificativi: Sez BU, Fg. 10, mapp. 12249, sub.- graffato con Sez. BU, mapp. 12250, sub. 1. Si rilevano n. 2 planimetrie catastali con medesimo identificativo (mapp. 12249) riportanti la prima il fabbricato fronte strada e il porticato esterno (PT), la seconda un piccolo fabbricato e un piccolo bagno con accesso dal porticato esterno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **285,20 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.614,86
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.614,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.614,86
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Ladu Patrizia (ex moglie di Reguzzoni Ezio) con la figlia Reguzzoni Alice..

L'abitazione (corpo A - mapp.12250 sub.4 - proprietario Reguzzoni Ezio al 50% con Reguzzoni Adele al 50%) è occupata dalla ex moglie del proprietario sig.ra Ladu Patrizia, nata a Busto Arsizio il 02.10.1966, con la figlia Reguzzoni Alice, nata a Busto Arsizio 09.06.1999 a seguito di Separazione Consensuale Sentenza n.1727/15 del Tribunale di Busto Arsizio del 22.07.2015 (All.08a), come da dichiarazione di Reguzzoni Ezio (All.07b). Tale sentenza non risulta trascritta in conservatoria.

L'U.I. al mapp.12249 è occupata dal sig. Reguzzoni Ezio (proprietario al 50% con Reguzzoni Adele al 50%).

La suddivisione Lotti - Corpi è stata effettuata per omogeneità di comproprietari.

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2003 a firma di Dott. M. Fugazzola ai nn. 157249 di repertorio, iscritta il 17/04/2003 a Milano 2 ai nn. 62776/11305, a favore di Banca Intesa Spa, contro Reguzzoni Ezio (per la quota di 1/3), Reguzzoni Adele (per la quota di 1/3), Colzani Domenica (per la quota di 1/3)., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 105'000,00 €

Importo capitale: 70'000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Busto Arsizio Sez. BU, Fg.10, mapp.12249 graffato Sez. BU, Fg.10, mapp.12250, sub.1 e Sez. BU, Fg.10, mapp.12250, sub.4..

Debitori non datori di ipoteca: Tecnoimpianti Mario Reguzzoni di geom. Ezio Reguzzoni e C Sas. In data 21.03.2009 risulta registrata denuncia di successione in morte Colzani Domenica, trascritta 12.04.2010 reg.44886/27139 lasciando eredi Reguzzoni Ezio e Reguzzoni Adele.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 10/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 29/2019 di

repertorio, trascritta il 27/05/2019 a Milano 2 ai nn. 66414/43490, a favore di Massa dei creditori di Tecnoimpianti di Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas nonché del socio accomandatario Reguzzoni Ezio, contro Tecnoimpianti Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas , derivante da Atto giudiziario.

Nel quadro B della Nota di trascrizione non si rilevano immobili in quanto redatta d'ufficio ex art.88, c.2, RD 16.03.1942 n.267 e circolare n.3/2003 dell'Agenzia del Territorio.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Reguzzoni Ezio per la quota di 1/3, in forza di Successione in morte Reguzzoni Mario (dal 30/11/1990), registrato il 30/11/1990 a Ufficio del Registro Busto Arsizio ai nn. 97 vol.411, trascritto il 09/07/1992 a Milano 2 ai nn. 56123/39362.

Il titolo è riferito solamente a Mapp.12250 sub.2 (variato in sub.4). Mapp. 12249 graffato con mapp.12250 sub.1.

Reguzzoni Ezio per la quota di 1/6, in forza di Successione in morte Colzani Domenica (dal 19/03/2010), registrato il 19/03/2010 a Ufficio del registro DPVA UT Busto Arsizio ai nn. 244/9990/10, trascritto il 12/04/2010 a Milano 2 ai nn. 44886/27139.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Busto Arsizio Catasto Fabbricati Sez. BU, Fg.10, mapp.12249 e mapp.12250 sub.4..

Da Sezione D si rileva: In Busto Arsizio il mapp.12249 è graffato al mapp.12250 sub.1 sogg. a favore n.1. e n.2 figli.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **PE 68/1968**, intestata a Reguzzoni Mario, per lavori di Costruzione in ampliamento fabbricato uso abitazione, presentata il 27/02/1968 con il n. 7720 di protocollo, rilasciata il 13/05/1968 con il n. 68/68 di protocollo, agibilità del 16/05/1969 con il n. 68/1968 di protocollo.

Condizioni: deve essere eliminata la parte di tettoia interessata dai lavori di ampliamento del fabbricato per il quale rilasciata la presente licenza edilizia e la parte di tettoia non interessata da detti lavori e che copre la restante parte del cortile.

Concessione edilizia in sanatoria ex L.47/1985 N. **Condono 1270/86**, intestata a Reguzzoni Mario, per lavori di Ampliamento cantina, ripostiglio esterno sul balcone, tettoia, modifiche di facciata. , presentata il 28/03/1986 con il n. 1270/86 di protocollo, rilasciata il 07/10/1994.

Le opere oggetto di condono comprendono unicamente gli spazi a P1, PS1 e la tettoia.

Art.26 L.47/1985 del 07.05.1990 N. **Art.26 L.47/1985 del 07.05.1990**, intestata a Reguzzoni Mario, per lavori di Modifiche interne, presentata il 07/05/1990 con il n. 17663 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati, comune Busto Arsizio, Sez.BU, Fg.10, mapp.12249 e mapp.12250 sub.4..

Dalla documentazione di cui alla PE 68/1968 gli spazi a PT risultano identificati come (da nord verso sud) magazzino, vano scala comune, magazzino, ufficio. Con la PE di cui art. 26 L47/185 del 07.05.1990 vengono asseverate modifiche interne a PT e P1. A PT tuttavia si riportano destinazioni (residenza) non conformi ai titoli precedenti e alla destinazione attuale catastale (Laboratorio per arti e mestieri).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.59 del 20.06.2013, l'immobile ricade in zona B3/c ambiti residenziali complessi a densità alta. Fattibilità geologica: classe 2Bu - fattibilità con modeste limitazioni.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole doc. A.23, B.8, C.13.. Le aree di cui al mapp.6777 e 23848 ricadono all'interno del centro edificato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica divisori interni nell'appartamento a P1, formazione scala per accesso a piano sottotetto. La destinazione riportata sugli elaborati grafici di cui alla pratica sopraccitata risulta non conforme agli elaborati precedenti (PE 68/1968). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta provvedimenti autorizzativi in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00
- redazione pratica comunale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a mapp.12250 sub.4.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche divisori interni come da PE Art.26 L.47/1985 realizzate ma non riportate sulla planimetria catastale. La destinazione riportata sugli elaborati grafici di cui alla pratica sopraccitata risulta non conforme agli elaborati precedenti (PE 68/1968). (normativa di riferimento: DL 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a mapp.12249

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche divisori interni come da PE Art.26 L.47/1985

realizzate ma non riportate sulla planimetria catastale. La destinazione riportata sugli elaborati grafici di cui alla pratica sopraccitata risulta non conforme agli elaborati precedenti (PE 68/1968). (normativa di riferimento: DL78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale da realizzare a seguito di regolarizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a mapp.12250, sub.4 - Appartamento a P1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA F. CRISPI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via F. Crispi 29, della superficie commerciale di **164,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Appartamento ad uso residenziale a P1 con cantina a PS1 in edificio in linea fronte strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12250 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 4913, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 29, piano: 1-S1, intestato a REGUZZONI Ezio (1/2), REGUZZONI Adele (1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario. Appartamento a P1: AUI, affaccio su via F. Crispi, AUI su 2 lati. Cantina: terrapieno su 4 lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km

al di sopra della media 

autostrada distante 5 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 2 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale a P1 in edificio in linea fronte strada composto da: ingresso, cucina, soggiorno, n.3 camere, n.3 bagni, ripostiglio, n.2 balconi, cantina a piano S1. E' presente scala per accesso al sottotetto non riportati (scala e sottotetto) nella planimetria catastale.

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	
<i>condizionamento:</i>	nella media	
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in Legno e vetro singolo con tapparelle in PVC	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in Bagni, cucina realizzato in Ceramica	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Tegole in laterizio	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Ceramica	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	149,00	x	100 %	=	149,00
Cantina	44,00	x	25 %	=	11,00
Balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	208,00				164,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 01/03/2019
Fonte di informazione: Osservatorio Valori Immobiliari
Descrizione: Abitazione civile normale
Indirizzo: Zona semicentrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 29/08/2019
Fonte di informazione: Camera di commercio Varese
Descrizione: Appartamento abitabile in buono stato
Indirizzo: -
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/02/2020
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: appartamento trilocale
Indirizzo: viale Generale Armando Diaz 36
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.320,75 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 126.000,00 pari a 1.188,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di



manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,50 x 1.050,00 = **172.725,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancaza certificato regolare esecuzione impianti	-8.636,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 164.088,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.044,38**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA F. CRISPI 29

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a BUSTO ARSIZIO via F. Crispi 29, della superficie commerciale di **120,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Locali a piano terra di fabbricato comprensivo di porticato coperto, piccolo fabbricato accessorio e piccolo bagno. Accesso da pubblica viabilità da sud e da est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,66 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12249 sub. - (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/3, classe 4, consistenza 150 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 23, piano: Terra, intestato a REGUZZONI Ezio (1/2), REGUZZONI Adele (1/2), derivante da Variazione del 11/11/2009 protocollo n. VA0357670 in atti dal 11/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53686.1/2009)
Coerenze: Da nord in senso orario: AUI, via F. Crispi, AUI su 2 lati.
La visura catastale riporta i seguenti identificativi: Sez BU, Fg. 10, mapp. 12249, sub.- graffato con Sez. BU, mapp. 12250, sub. 1. Si rilevano n. 2 planimetrie catastali con medesimo identificativo (mapp. 12249) riportanti la prima il fabbricato fronte strada e il porticato esterno (PT), la seconda un piccolo fabbricato e un piccolo bagno con accesso dal porticato esterno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km

al di sopra della media 

autostrada distante 5 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 2 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ad uso laboratorio utilizzati come residenza da sig. Reguzzoni Ezio.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramicanella media *infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in Legno con vetro singolonella media *rivestimento interno:* posto in Bagni. realizzato in Ceramicanella media *infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburatonella media *pavimentazione esterna:* realizzata in Cemento liscionella media 

Degli Impianti:

fognatura: con recapito in collettore o rete comunalenella media *termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisanella media *elettrico:* sottotraccianella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	81,00	x	100 %	=	81,00
Porticato	146,00	x	25 %	=	36,50
Ripostiglio con wc	16,00	x	20 %	=	3,20
Totale:	243,00				120,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 01/03/2019
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Laboratorio
Indirizzo: -
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 585,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 21/08/2019
Fonte di informazione: Camera di Commercio Varese
Descrizione: Laboratori artigianali
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 36.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/02/2020
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: Laboratorio
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 939,13 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 97.200,00 pari a 845,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 120,70 x 800,00 = **96.560,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manca certificato regolare esecuzione impianti	-4.828,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.732,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.866,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	164,50	0,00	164.088,75	82.044,38
B	laboratorio artigianale	120,70	0,00	91.732,00	45.866,00
				255.820,75 €	127.910,38 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 6.395,52**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.614,86

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: € 117.614,86

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.614,86

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2019

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

A appartamento a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **33,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Appartamento a P3 in fabbricato residenziale. La presente U.I. di cui al sub.15 risulta riunita al sub.16 in unica U.I. ad uso residenziale. La superficie di corridoio e wc è stata considerata al 50% con il sub.16.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di Media max 2,27 mt; Media min 2,03. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 91,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: 3, intestato a REGUZZONI Ezio, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027105 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3800.1/2017)

Coerenze: Da nord in senso orario: vano scala, corridoio comune (con sub.16), oltre corridoio comune affaccio su area cortilizia comune, AUI stessa proprietà (sub.16), affaccio su cortile comune.

La presente U.I. di cui al sub.15 risulta riunita al sub.16 in unica U.I. ad uso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

B appartamento a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **37,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Appartamento a P3 in fabbricato residenziale. La presente U.I. di cui al sub.16 risulta riunita al sub.15 in unica U.I. ad uso residenziale. La superficie di corridoio e wc è stata considerata al 50% con il sub.15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di Locale 1 (Cucina)=2,32 mt; Locale 2=2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 91,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: 3, intestato a REGUZZONI Ezio, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027106 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3801.1/2017)

Coerenze: Da nord in senso orario: corridoio e bagno comuni (con sub.16), oltre corridoio comune affaccio su area cortilizia comune, affaccio su cortile comune su due lati, AUI stessa proprietà (sub.15).

La presente U.I. di cui al sub.16 risulta riunita al sub.15 in unica U.I. ad uso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

70,90 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.890,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.890,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.890,50
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La suddivisione Lotti - Corpi è stata effettuata per omogeneità di comproprietari.

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 11/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7033 di repertorio, trascritta il 24/05/2019 a Verbania ai nn. 5378/4249, a favore di Massa dei creditori di Tecnoimpianti di Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas nonchè del socio accomandatario Reguzzoni Ezio, contro Tecnoimpianti Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas , derivante da Atto giudiziario.

Nel quadro B della Nota di trascrizione non si rilevano immobili in quanto redatta d'ufficio ex art.88, c.2, RD 16.03.1942 n.267 e circolare n.3/2003 dell'Agenzia del Territorio.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Reguzzoni Ezio per la quota di 1/2, in forza di Divisione (dal 27/07/2018), con atto stipulato il 27/07/2018 a firma di Dott.ssa P. Carrara ai nn. 33724/19311 di repertorio, trascritto il 01/08/2018 a Verbania ai nn. 8208/6655.

Il titolo è riferito solamente a Comune Toceno VB, CF, Fg.14, mapp.108, sub.15, 16..

Scioglimento della comunione della proprietà ricevuta con successioni di Reguzzoni Mario e Colzani Domenica.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Colzani Domenica (1/3), Reguzzoni Adele (1/3), Reguzzoni Ezio (1/3) per la quota di 1/2 della proprietà, in forza di Successione in morte Reguzzoni Mario (dal 23/02/1992 fino al 14/04/2010), registrato il 30/11/1990 a Ufficio Registro ai nn. 97/411, trascritto il 23/03/1992 a Verbania ai nn. 3142/2581.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Fg.14, mapp.108, sub.15 e Appartamento Fg.14, mapp. 108, sub.17. .

Non è stata reperita visura catastale per subalterno 17. Nella successione in morte Colzani Domenica vengono citate le U.I. in Toceno di cui al sub.11, 12, 13, 15, 16 e area di cui al mapp.107 senza fare riferimento a sub.17.

Reguzzoni Ezio, Reguzzoni Adele per la quota di 1/4 (sub.11, sub.12, mapp.107); 1/2 (sub.13, sub.16); 4/12 (sub.15)., in forza di Successione in morte Colzani Domenica (dal 14/04/2010 fino al 27/07/2018), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Ufficio del Registro DPVA UT Busto Arsizio ai nn. 244/9990/10 di repertorio, trascritto il 14/04/2010 a Verbania ai nn. 3755/2594.

Il titolo è riferito solamente a Comune Toceno VB, CF, Fg.14, mapp.108, sub.11, 12, 13, 15, 16. CT Fg.14, mapp.107..

Quote totali in successione: 1/2 (sub.11, sub.12, mapp.107); 1/1 (sub.13, sub.16); 4/6 (sub.15).

Reguzzoni Adele, Reguzzoni Ezio per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Accettazione espressa di eredità (dal 01/08/2018), con atto stipulato il 27/07/2018 a firma di Dott.ssa P. Carrara ai nn. 33724/19311 di repertorio, trascritto il 01/08/2018 a Verbania ai nn. 8207/6654.

Il titolo è riferito solamente a Comune Toceno VB, CF, Fg.14, mapp.108, sub.13, sub.15, sub.16.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione lavori edili N. **11/1963**, intestata a Colzani Enrico e Domenica, per lavori di Costruzione di Fabbricato ad uso di civile abitazione, rilasciata il 12/12/1963 con il n. 11/63 di protocollo, agibilità del 10/11/1965 con il n. 17 di protocollo

Sanatoria ex L.47/1985 N. **632/10 del 21/03/1986**, intestata a Colzani Domenica, per lavori di Trasformazione piano terzo (sottotetto) da soffitta ad uso civile abitazione con formazione di n.2 appartamenti formati da cucina, camera, soffitta, gabinetto comune., presentata il 21/03/1986 con il n. 632 di protocollo, rilasciata il 23/03/1990 con il n. 37/90 di protocollo, agibilità del 15/10/1990 con il n. 15/86 di protocollo.

Le opere per le quali viene richiesta la sanatoria ricomprendono anche lavori eseguiti al piano terra e al piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n° 274 in data 19.09.1994, l'immobile ricade in zona (mapp.108) USI RESIDENZIALI – AREE

RESIDENZIALI SATURE; . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. n. 3.2.2. N.T.A.). Il titolo è riferito solamente al mapp.108.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione delle due U.I. sub.15 e sub.16 in una unica U.I.. Modifica divisori interni nell'U.I. al sub.16 (bagno e cucina). Formazione n.2 balconi fronte sud. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta autorizzazione in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Redazione pratica edilizia: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Sub.15 e sub.16

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione delle due U.I. sub.15 e sub.16 in una unica U.I.. Modifica divisori interni nell'U.I. al sub.16 (bagno e cucina). Formazione n.2 balconi fronte sud. (normativa di riferimento: DL 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione edilizia delle modifiche non autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Sub.15, sub.16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TOCENO VIA PER ARVOGNO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **33,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Appartamento a P3 in fabbricato residenziale. La presente U.I. di cui al sub.15 risulta riunita al sub.16 in unica U.I. ad uso residenziale. La superficie di corridoio e wc è stata considerata al 50% con il sub.16.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di Media max 2,27 mt; Media min 2,03. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 91,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: 3, intestato a REGUZZONI Ezio, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027105 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3800.1/2017)

Coerenze: Da nord in senso orario: vano scala, corridoio comune (con sub.16), oltre corridoio comune affaccio su area cortilizia comune, AUI stessa proprietà (sub.16), affaccio su cortile comune.

La presente U.I. di cui al sub.15 risulta riunita al sub.16 in unica U.I. ad uso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria Maggiore, Crodo, Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val Vigezzo, Domodossola.

SERVIZI

municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 109 km	scarso	
ferrovia distante 19 km	mediocre	
autostrada distante 41 km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a P3 in edificio residenziale multipiano composto da cucina, locale, spazio ad uso soffitta (H=0,65 mt), balcone. La presente U.I. di cui al sub.15 condivide corridoio d'accesso e bagno con l'U.I. al sub.16. Tali due U.I. con medesimo proprietario (Reguzzoni Ezio) si costituiscono come unica U.I. ad uso residenziale.

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
Appartamento	28,00	x	100 %	=	28,00
Balcone	1,50	x	30 %	=	0,45
Corridoio e wc (quota 1/2)	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	34,50				33,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/03/2019

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazione civile normale

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2020

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Craveggia 7

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/02/2020

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 810,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,45 x 1.100,00 = **36.795,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza certificato regolare esecuzione impianti	-1.839,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.955,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.955,25**

BENI IN TOCENO VIA PER ARVOGNO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **37,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Appartamento a P3 in fabbricato residenziale. La presente U.I. di cui al sub.16 risulta riunita al sub.15 in unica U.I. ad uso residenziale. La superficie di corridoio e wc è stata considerata al 50% con il sub.15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di Locale 1 (Cucina)=2,32 mt; Locale 2=2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 91,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: 3, intestato a REGUZZONI Ezio, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027106 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3801.1/2017)

Coerenze: Da nord in senso orario: corridoio e bagno comuni (con sub.16), oltre corridoio comune affaccio su area cortilizia comune, affaccio su cortile comune su due lati, AUI stessa proprietà (sub.15).

La presente U.I. di cui al sub.16 risulta riunita al sub.15 in unica U.I. ad uso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel

1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria Maggiore, Crodo, Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val Vigizzo, Domodossola.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 109 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 19 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 41 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a P3 in edificio residenziale multipiano composto da cucina, locale, balcone. La presente U.I. di cui al sub.16 condivide corridoio d'accesso e bagno con l'U.I. al sub.15. Tali due U.I. con medesimo proprietario (Reguzzoni Ezio) si costituiscono come unica U.I. ad uso residenziale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	32,00	x	100 %	=	32,00
balcone	1,50	x	30 %	=	0,45
Corridoio e wc (quota 1/2)	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	38,50				37,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 01/03/2019
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Abitazione civile normale
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 49.500,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/02/2020
Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Craveggia 7
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 63.000,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 13/02/2020
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni civili
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 40.500,00 pari a 810,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di



manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,45 x 1.100,00 = **41.195,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza certificato regolare esecuzione impianti	-2.059,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.135,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.135,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	33,45	0,00	34.955,25	34.955,25
B	appartamento	37,45	0,00	39.135,25	39.135,25
				74.090,50 €	74.090,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.890,50**

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:	€ 70.890,50
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.890,50

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A tettoia a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **17,45** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Porticato aperto a PT del fabbricato con vano scala e piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: Terra, intestato a REGUZZONI Ezio (1/4), REGUZZONI Adele (1/4), MAGGINI Isa (1/4) in regime di comunione dei beni, BARBIERI Giacomo (1/4) in regime di comunione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027096 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3793.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: AUI (stessa proprietà - vano scala comune e autorimessa), area cortilizia su 3 lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

B box doppio a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Autorimessa con accesso da portico e da vano scala comune. Da autorimessa si accede a ripostiglio comune a PT a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: Terra, intestato a REGUZZONI Ezio (1/4), REGUZZONI Adele (1/4), MAGGINI Isa (1/4) in regime di comunione dei beni, BARBIERI Giacomo (1/4) in regime di comunione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027102 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3797.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno-area cortilizia su due lati, portico con vano scala e ripostiglio (parti comuni).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

C a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **15,20** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area scoperta a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 107 (catasto terreni), partita 245, qualita/classe Prato - 3, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,20 € intestato a REGUZZONI Ezio (1/4), REGUZZONI Adele (1/4), MAGGINI Isa (1/4) in regime di comunione dei beni, BARBIERI Giacomo (1/4) in regime di comunione dei beni, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1971
Coerenze: Da nord in senso orario: AUI su due lati, AUI (stessa proprietà), AUI.

Presenta una forma regolare, un'orografia sensibile pendenza in direzione da nord verso sud (-3 mt)II

terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.812,84
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.812,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.812,84
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Reguzzoni Ezio e altri comproprietari in qualità di proprietario.

La proprietà dei beni costituenti il Lotto 4 (sub.11-tettoia/porticato; sub.12-autorimessa; mapp.107-area) risultano detenuti in comproprietà:

sub.11-1/4 Reguzzoni Ezio; altri 3 proprietari ognuno per 1/4.

sub.12-1/4 Reguzzoni Ezio; altri 3 proprietari ognuno per 1/4.

mapp.107-1/4 Reguzzoni Ezio; altri 3 proprietari ognuno per 1/4.

La suddivisione Lotti - Corpi è stata effettuata per omogeneità di comproprietari.

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 11/04/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7033 di repertorio, trascritta il 24/05/2019 a Verbania ai nn. 5378/4249, a favore di Massa dei creditori di Tecnoimpianti di Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas nonché del socio accomandatario

Reguzzoni Ezio, contro Tecnoimpianti Mario Reguzzoni di geom. zio Reguzzoni e C. Sas , derivante da Atto giudiziario.

Nel quadro B della Nota di trascrizione non si rilevano immobili in quanto redatta d'ufficio ex art.88, c.2, RD 16.03.1942 n.267 e circolare n.3/2003 dell'Agenzia del Territorio.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Nell'area di cui al mapp.107 (Corpo C Lotto 5) è presente una zona recintata con all'interno un serbatoio di accumulo di GPL ad uso delle U.I. di cui al Piano 2 (non rientranti nella presente procedura).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Reguzzoni Ezio, Reguzzoni Adele per la quota di 1/4 (sub.11, sub.12, mapp.107); 1/2 (sub.13, sub.16); 4/12 (sub.15)., in forza di Successione in morte Colzani Domenica (dal 14/04/2010 fino al 27/07/2018), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Ufficio del Registro DPVA UT Busto Arsizio ai nn. 244/9990/10 di repertorio, trascritto il 14/04/2010 a Verbania ai nn. 3755/2594.

Il titolo è riferito solamente a Comune Toceno VB, CF, Fg.14, mapp.108, sub.11, 12, 13, 15, 16. CT Fg.14, mapp.107..

Quote totali in successione: 1/2 (sub.11, sub.12, mapp.107); 1/1 (sub.13, sub.16); 4/6 (sub.15).

Reguzzoni Adele, Reguzzoni Ezio per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Accettazione espressa di eredità (dal 01/08/2018), con atto stipulato il 27/07/2018 a firma di Dott.ssa P. Carrara ai nn. 33724/19311 di repertorio, trascritto il 01/08/2018 a Verbania ai nn. 8207/6654.

Il titolo è riferito solamente a Comune Toceno VB, CF, Fg.14, mapp.108, sub.13, sub.15, sub.16.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione lavori edili N. **11/1963**, intestata a Colzani Enrico e Domenica, per lavori di Fabbricato ad uso di civile abitazione, rilasciata il 12/12/1963 con il n. 11/63 di protocollo, agibilità del 10/11/1965 con il n. 17 di protocollo

Sanatoria ex L.47/1985 N. **632/10 del 21/03/1986**, intestata a Colzani Domenica, per lavori di Trasformazione piano terzo (sottotetto) da soffitta ad uso civile abitazione con formazione di n.2 appartamenti formati da cucina, camera, soffitta, gabinetto comune., presentata il 21/03/1986 con il n.

632 di protocollo, rilasciata il 23/03/1990 con il n. 37/90 di protocollo, agibilità del 15/10/1990 con il n. 15/86 di protocollo.

Le opere per le quali viene richiesta la sanatoria ricomprendono anche lavori eseguiti al piano terra e al piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n° 274 in data 19.09.1994, l'immobile ricade in zona (mapp.108) USI RESIDENZIALI – AREE RESIDENZIALI SATURE; (mapp.107) in parte USI RESIDENZIALI – AREE RESIDENZIALI SATURE ed in parte: USI PUBBLICI – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – PER VERDE. Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. n. 3.2.2. e 3.1.1. N.T.A.). Il titolo è riferito solamente al mapp.108, 107.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazioni divisorii interni in U.I. di cui al sub.12. Demolizione wc (parte di sub.11) interno all'autorimessa. (normativa di riferimento: DPR 138/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di provvedimenti autorizzativi in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00
- pratica per richiesta provvedimenti autorizzativi in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a sub.12 autorimessa, sub.11 portico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazioni divisorii interni in U.I. di cui al sub.12. Demolizione wc (parte di sub.11) interno all'autorimessa. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali da effettuare a seguito di rilascio provvedimenti autorizzativi in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a sub.12 autorimessa, sub.11 portico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TOCENO VIA PER ARVOGNO 52

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **17,45** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Porticato aperto a PT del fabbricato con vano scala e piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: Terra, intestato a REGUZZONI Ezio (1/4), REGUZZONI Adele (1/4), MAGGINI Isa (1/4) in regime di comunione dei beni, BARBIERI Giacomo (1/4) in regime di comunione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027096 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3793.1/2017)
Coerenze: Da nord in senso orario: AUI (stessa proprietà - vano scala comune e autorimessa), area cortilizia su 3 lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria Maggiore, Crodo, Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val Vigezzo, Domodossola.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola elementare	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 109 km	scarso	
ferrovia distante 19 km	mediocre	
autostrada distante 41 km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porticato e piccolo ripostiglio a Piano terra, vano scala comune. Dal portico e dal vano scala comune

si accede all'autorimessa dalla quale si accede al ripostiglio a nord.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Portico	44,00	x	30 %	=	13,20
Ripostiglio	4,00	x	25 %	=	1,00
Vano scala comune	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	61,00				17,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/03/2019

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Abitazione civile normale

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2020

Fonte di informazione: Portali internet agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Craveggia 7

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/02/2020

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 810,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,45 x 1.100,00 = **19.195,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza certificato regolare esecuzione impianti	-5,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.797,50**

BENI IN TOCENO VIA PER ARVOGNO 52

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Autorimessa con accesso da portico e da vano scala comune. Da autorimessa si accede a ripostiglio comune a PT a nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 108 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq,

rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ARVOGNO n. 52, piano: Terra, intestato a REGUZZONI Ezio (1/4), REGUZZONI Adele (1/4), MAGGINI Isa (1/4) in regime di comunione dei beni, BARBIERI Giacomo (1/4) in regime di comunione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 11/05/2017 protocollo n. VB0027102 in atti dal 11/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3797.1/2017)

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno-area cortilizia su due lati, portico con vano scala e ripostiglio (parti comuni).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria Maggiore, Crodo, Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val Vigezzo, Domodossola.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola elementare	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 109 km	scarso	
ferrovia distante 19 km	mediocre	
autostrada distante 41 km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa in comune a 4 proprietà, con accesso da portico e da vano scala comune. Da autorimessa si accede a ripostiglio comune a PT a nord. Attualmente risulta suddivisa in tre parti da pareti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in Legno e vetro singolo	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in Intonaco	al di sotto della media	

rustico

Degli Impianti:

elettrico:. In comune

al di sotto della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	45,00				22,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2019

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare

Descrizione: box

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 22.500,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 20.250,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Box

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 21.150,00 pari a 470,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.035,00 pari a 423,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,50 x 1.100,00 = **24.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manca certificato regolare esecuzione impianti	-1.237,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.512,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.878,13**

BENI IN TOCENO VIA PER ARVOGNO 52

DI CUI AL PUNTO C

a TOCENO via per Arvogno 52, della superficie commerciale di **15,20** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Ezio Reguzzoni)

Area scoperta a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 107 (catasto terreni), partita 245, qualita/classe Prato - 3, superficie 190, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,20 € intestato a REGUZZONI Ezio (1/4), REGUZZONI Adele (1/4), MAGGINI Isa (1/4) in regime di comunione dei beni, BARBIERI Giacomo (1/4) in regime di comunione dei beni, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1971

Coerenze: Da nord in senso orario: AUI su due lati, AUI (stessa proprietà), AUI.

Presenta una forma regolare, un'orografia sensibile pendenza in direzione da nord verso sud (-3 mt)Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria Maggiore, Crodo, Domodossola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val Vigizzo, Domodossola.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola elementare	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 109 km	scarso	
ferrovia distante 19 km	mediocre	
autostrada distante 41 km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area scoperta a prato in sensibile pendenza (3 mt circa) da nord verso sud. Accesso diretto da area cortilizia delle U.I. di cui al Lotto 4 e 5.

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
Area scoperta	190,00	x	8 %	=	15,20
Totale:	190,00				15,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie area per percentuale di ragguglio per prezzo unitario (€/mq).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,20 x 1.100,00 = **16.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari agenzia Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	tettoia	17,45	0,00	19.190,00	4.797,50
B	box doppio	22,50	0,00	23.512,50	5.878,13
C		15,20	0,00	16.720,00	4.180,00
				59.422,50 €	14.855,63 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 742,78**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

U.I. al sub.11 (portico), sub.12 (autorimessa) - non comodamente divisibili;

U.I. al mapp.107 (area) - comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.812,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.812,84**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.812,84**

data 02/03/2020

il tecnico incaricato
CIRO ANTONIO BENVENUTI

