



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV s.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

 Dott.ssa Passafiume Sabrina

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MAURO NOCI

CF: NCOMRA62D04F205F
con studio in UBOLDO (VA) VIA MAGENTA 20
telefono: 0296782128
email: mauronoci@tiscali.it
PEC: mauro.noci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio in corso di costruzione a MAGNAGO via A. Manzoni SC per la quota di 1/1 di piena proprietà

La unità immobiliare oggetto di perizia riguarda il corpo uffici del capannone industriale in corso di costruzione posizionato adiacente alla u.i. sub. 703 ai piani interrato, terra e primo. Ad essa si accede dall'esterno tramite cancello carraio posto su area comune (mapp. 715) che si affaccia su via A. Manzoni, e su altra area cortile di proprietà (mapp. 716 graffato a mapp. 612 sub. 703)

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 612 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Manzoni A. n. SC, piano: T-1-S1, intestato a _____, derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2008 protocollo n. MI0448686 in atti dal 16/05/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3456.1/2008)
Coerenze: a nord-ovest, est e sud-est verso cortile in proprietà altra u.i. (mapp. 716 graffato a mapp. 612 sub. 703), ad ovest in aderenza con porzione di capannone (mapp. 612 sub. 703 graffato a mapp. 716)
categoria F/3 = fabbricato in corso di costruzione; su elaborato planimetrico non è rappresentato il sub. 702 al piano primo, ancorché correttamente individuato in visura. Il mappale 715 essendo Bene Comune Non Censibile - BCNC segue in tutti i passaggi di proprietà l'unità immobiliare (per la quota di spettanza).

B capannone industriale a MAGNAGO via A. Manzoni SC, della superficie commerciale di 2.310,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La u.i., composta da edificio ed area cortilizia in proprietà esterna, fa parte di un capannone industriale, ai piani terra e primo, ad essa si accede dall'esterno tramite cancello carraio posto su area comune (mapp. 715) che si affaccia su via A. Manzoni. Il cortile in proprietà di cui al mapp. 716 non risulta fisicamente delimitato dal cortile comune mapp. 715 e dall'altra u.i. mapp. 718

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 612 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 13.762.00 Euro. indirizzo catastale: via Manzoni A. n. SC, piano: T-1, intestato a _____, derivante da DIVISIONE del 24/04/2008 protocollo n. MI0384619 in atti dal 24/04/2008 DIVISIONE (n. 28690.1/2008) e da successiva DIVISIONE del 14/05/2014 protocollo n. MI0220790 in atti dal 14/05/2014 DIVISIONE (n. 37145.1/2014)
Coerenze: a nord e ovest ingresso e cortile comune (mapp. 715), a est altra u.i. in corso di costruzione in aderenza (sub. 702) e terreni altre proprietà mapp. 495, 497, 498, 502 e 615, a sud-est terreni altre proprietà mapp. 615, 613 e 605.
si evidenzia che l'identificativo catastale completo del subalterno è: foglio 24 particella 612 sub. 703 graffato a particella 716. Il mappale 715 essendo Bene Comune Non Censibile - BCNC segue in tutti i passaggi di proprietà l'unità immobiliare (per la quota di spettanza).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.310,70 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:	€ 1.513.485,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.437.810,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.437.810,75
Data della valutazione:	23/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'edificio in corso di costruzione (mapp. 612 sub. 702) risulta completato a rustico parzialmente, mentre il capannone industriale (mapp. 612 sub. 703 graffato a mapp. 716) risulta funzionalmente ultimato e parzialmente utilizzato (vedasi verbale di sopralluogo GIVG del 16/06/2020) dalla società che ha in locazione il restante lotto adiacente, da cui il capannone è stato fisicamente separato con la chiusura delle porte pre-esistenti.

A maggior precisazione delle porzioni del presente lotto 1 in uso alla società che ha in locazione il lotto 2 adiacente, si precisa che nel contratto di locazione registrato il 06/06/2016 è compresa oltre che il mappale 715 anche l'area a piazzale di manovra antistante l'edificio al mappale 612 subalterni 702 e 703, identificata come mappale 716 (porzione di esso). Il suddetto mappale 716 risulta catastalmente graffato al mappale 612 subalterno 703 e quindi di fatto costituisce unica unità immobiliare. La porzione di area a piazzale affittata con il contratto sopra citato non risulta identificata nei documenti agli atti (contratto di locazione) con misure e punti fissi ma unicamente con una sommaria evidenziazione di colore giallo nella planimetria allegata al contratto di locazione alla lettera B, ove appare siano escluse alcune porzioni del mappale 716 di dimensioni non univocamente identificabili dai documenti agli atti.

Nel contratto di locazione è anche previsto: "che sui mappali 715 e 716 dovrà essere consentito il passaggio carraio atto a consentire l'ingresso, il transito e la manovra di qualsiasi mezzo di trasporto inclusi autoarticolati in favore dei subalterni 703 e 702, pertanto è escluso il collocamento di ogni struttura divisoria fissa o delimitante".

Il mappale 715 che consente l'accesso dalla via pubblica e la movimentazione degli automezzi, essendo Bene Comune Non Censibile - BCNC segue in tutti i passaggi di proprietà per la quota di spettanza l'unità immobiliare principale individuata per il presente lotto nel mappale 612 subalterni 702 e 703.

Stante quanto sopra detto si ritiene che in caso di alienazione separata del lotto 1 e del lotto 2 il contratto di locazione registrato il 06/06/2016 sia vincolante per entrambi gli acquirenti, a tal fine si evidenziano gli estremi del contratto di locazione:

Durata della locazione, disdetta e rinnovo del contratto: dal contratto di locazione si evince all'art. 4 e seguenti: "La locazione ha durata di 6 anni dal 01/06/2016 al 31/05/2022 e si rinnoverà automaticamente e tacitamente di 6 anni in 6 anni fatta salva la facoltà del locatore di diniego del rinnovo o disdetta da comunicarsi al conduttore a mezzo lettera raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza. Non sono previste indennità di avviamento. Per quanto attiene la prima scadenza 31/05/2022 la parte locatrice potrà esercitare facoltà di diniego di rinnovo solo ove incorrono i motivi di cui all'art. 29 L. 392/78 nelle forme e tempi previsti. La parte conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento dandone preavviso al locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviarsi almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione".

Il canone di locazione appare rispondente al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

L'accesso all'immobile è stato possibile per la presenza e la collaborazione della proprietà e della società conduttrice in data 16 giugno 2020, congiuntamente con il custode GIVG, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

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 16/06/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Crespi Maria Gabriella in Busto Arsizio ai nn. 23787/7986 di repertorio, registrata il 19/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78899/19882, a favore di Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a R.L., contro derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.400.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi.

Si evidenzia che con atto Notaio Marco Novara in data 29/06/2009 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 92533/55687, la proprietà ha modificato la denominazione sociale mantenendo lo stesso nome ma trasformandosi da s.p.a. a s.r.l.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/01/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 73 di repertorio, trascritta il 10/02/2020 a Milano 2 ai nn. 15919/9509, a favore di Leviticus SPV s.r.l., contro derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Dalla documentazione fornita dalla parte conduttrice delle unità immobiliari ai sub. 704 e 705 (Lotto 2 della presente perizia) si evince che in data 1 giugno 2017 è stato stipulato contratto di comodato per l'utilizzo del mappale 612 sub. 703 e dell'area cortilizia privata ad esso graffata mappale 716 con decorrenza 1 giugno 2017 e scadenza 31 dicembre 2017, pertanto alla data attuale scaduto e privo di validità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che con atto Notaio Marco Novara in data 29/06/2009 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 92533/55687, la proprietà ha modificato la denominazione sociale mantenendo lo stesso nome ma trasformandosi da s.p.a. a s.r.l.

La certificazione notarile sostitutiva agli atti evidenzia uno degli atti di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento, la presente perizia ha integrato con ulteriori atti

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atti di compravendita, con atto stipulato il 13/12/1989 a firma di Notaio Dott. Barbagallo Rosario ai nn. 61684/1965 di repertorio, registrato il 19/12/1989 a Busto Arsizio ai nn. 591 mod. 1v, trascritto il 16/12/1989 a Milano 2 ai nn. 100311.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 94, 95, 235 (ora parte del mappale 612).

Si evidenzia che con atto Notaio Marco Novara in data 29/06/2009 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 92533/55687, la proprietà ha modificato la denominazione sociale mantenendo lo stesso nome ma trasformandosi da s.p.a. a s.r.l.

per la quota di 1/1, in forza di atti di compravendita, con atto stipulato il 13/02/1992 a firma di Notaio Dott. Barbagallo Rosario ai nn. 87922/3116 di repertorio, registrato il 27/02/1992 a Busto Arsizio ai nn. 193 serie 1, trascritto il 29/02/1992 a Milano 2 ai nn. 20959/15989.

Il titolo è riferito solamente a ex mappale 66 (ora parte del mappale 612).

Si evidenzia che con atto Notaio Marco Novara in data 29/06/2009 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 92533/55687, la proprietà ha modificato la denominazione sociale mantenendo lo stesso nome ma trasformandosi da s.p.a. a s.r.l.

per la quota di 1/1, in forza di atti di compravendita, con atto stipulato il 29/06/1993 a firma di Notaio Avv. Bucchini Sergio ai nn. 25528 di repertorio, registrato il 08/07/1993 a Magenta ai nn. 433 mod. 2v, trascritto il 21/07/1993 a Milano 2 ai nn. 56433/39581.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 67, 68 (ora parte del mappale 612).

Si evidenzia che con atto Notaio Marco Novara in data 29/06/2009 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 92533/55687, la proprietà ha modificato la denominazione sociale mantenendo lo stesso nome ma trasformandosi da s.p.a. a s.r.l.

per la quota di 1/1, in forza di atti di compravendita, con atto stipulato il 12/04/1994 a firma di Notaio Avv. Lainati Mario ai nn. 55051/14213 di repertorio, registrato il 29/04/1994 a Gallarate ai nn. 667 serie 2, trascritto il 11/05/1994 a Milano 2 ai nn. 41020/25157.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 (ora parte del mappale 612).

Si evidenzia che con atto Notaio Marco Novara in data 29/06/2009 trascritto il 22/07/2009 ai numeri 92533/55687, la proprietà ha modificato la denominazione sociale mantenendo lo stesso nome ma trasformandosi da s.p.a. a s.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti indicati al 6.1 ancorché antecedenti al ventennio vengono riportati al fine di evidenziare i passaggi che hanno portato all'attuale proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2/95 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di costruzione di edificio industriale, uffici ed abitazione, rilasciata il 18/10/1995 con il n. 2/95 di protocollo, agibilità del 08/01/2001 con il n. 391 di protocollo.

Variante alla P.E. n. 2/95 con: - D.I.A. prot. 7011 del 04/06/1997 per modifica delle aperture esterne (porte, portoni e finestre), modifica di alcuni tavolati interni dei servizi igienici, eliminazione delle pareti divisorie tra i locali destinati a stoccaggio tessuti finiti e stoccaggio semilavorati e grezzi e tra i locali destinati a deposito reparto orditura e deposito stoccaggio filati al fine di creare due ampi depositi; - variante C.E. prot. 14.220 del 14/10/1998 per realizzazione di soppalco, annullata e sostituita con D.I.A. n. 120/00 del 04/08/2000; - concessione di allaccio al condotto fognario di via Manzoni prot. 15592 del 22/12/2000

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. 11/98, intestata a _____ per lavori di realizzazione di recinzione e posizionamento di cancelli carrai e pedonali, presentata il 16/02/1998 con il n. 11/98 di protocollo

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. 185/00, intestata a _____ per lavori di realizzazione di recinzione, posizionamento di cancello pedonale, rimozione tratto di recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 09/12/2000 con il n. 185/00 di protocollo.

La presente D.I.A. varia parzialmente le opere previste nella D.I.A. n. 11/98 ed integra lavorazioni su porzioni non previste nella D.I.A. n. 11/98

Segnalazione certificata di inizio attività N. 72/16, intestata a _____ per lavori di diversa distribuzione interna per formazione uffici, presentata il 11/05/2016 con il n. 72/16 di protocollo.

Con riferimento al sub. 705 è stata depositata S.C.I.A. n. 72/16 a cui è succeduta nuova S.C.I.A. in variante n. 11/17 del 25/01/2017; successivamente è stata depositata Segnalazione Certificata per l'Agibilità in data 07/07/2017 prot. 9308 integrata con deposito documentazione in data 18/12/2018

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 43 del 19/12/2009, l'immobile ricade in zona Ambito Produttivo Consolidato / soggetto a P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Essendo la u.i. al mapp. 612 sub. 702 individuata in corso di costruzione (F/3) non vi è la scheda planimetrica e pertanto al momento non necessita di alcuna regolarizzazione; si raccomanda in fase di aggiornamento catastale l'adeguamento dell'elaborato planimetrico con la introduzione anche per il piano primo della individuazione del sub. 702

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento in 4 unità immobiliari del capannone autorizzato come singola unità immobiliare (mapp. 612 sub. 701), senza presentazione di alcuna pratica edilizia; chiusura di porte di collegamento tra la u.i. mapp. 612 sub. 703 graffata a mapp. 716 e il mapp. 612 sub. 704 graffato a mapp. 718 ; mancata realizzazione di scala e pianerottolo interni e di rampa di accesso ad essi dall'area esterna di proprietà; presenza di porta di collegamento tra il sub. 702 ed il sub. 703; presenza di porta di collegamento con il mapp. 612 sub. 702 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria e/o CILA tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia comprensiva di sanzioni e diritti, spese tecniche di redazione pratica comunale: € 5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 612 sub. 703

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento in 4 unità immobiliari del capannone autorizzato come singola unità immobiliare (mapp. 612 sub. 701), senza presentazione di alcuna pratica edilizia; presenza di porta di collegamento con il mapp. 612 sub. 703 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia comprensiva di sanzioni: € 2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 612 sub. 702.

Al piano interrato della u.i. sono collocate alcune impiantistiche inerenti la climatizzazione e l'impianto sanitario del sub. 702, del sub. 703 ed anche delle u.i. di cui al lotto 2 il mancato completamento delle opere il cui titolo di esecuzione alla data della presente perizia è scaduto, pertanto qualora si dovesse rendere funzionale la u.i. andrà presentata istanza per nuovo permesso di costruire o S.C.I.A.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusure porte di collegamento tra la u.i. mapp. 612 sub. 703 graffata a mapp. 716 e il mapp. 612 sub. 704 graffato a mapp. 718; assenza di scala e pianerottolo interni e porta di accesso al cortile di proprietà mapp. 716; presenza di porta di collegamento tra il sub. 702 ed il sub. 703 (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Do.C.Fa. di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Do.C.Fa. di variazione: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a mappale 612 sub. 703

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA'**



edificio in corso di costruzione a MAGNAGO via A. Manzoni SC per la quota di 1/1 di piena proprietà

La unità immobiliare oggetto di perizia riguarda il corpo uffici del capannone industriale in corso di costruzione posizionato adiacente alla u.i. sub. 703 ai piani interrato, terra e primo. Ad essa si accede dall'esterno tramite cancello carraio posto su area comune (mapp. 715) che si affaccia su via A. Manzoni, e su altra area cortile di proprietà (mapp. 716 graffato a mapp. 612 sub. 703)

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 612 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Manzoni A. n. SC, piano: T-I-S1, intestato a .., derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2008 protocollo n. MI0448686 in atti dal 16/05/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3456.1/2008)

Coerenze: a nord-ovest, est e sud-est verso cortile in proprietà altra u.i. (mapp. 716 graffato a mapp. 612 sub. 703), ad ovest in aderenza con porzione di capannone (mapp. 612 sub. 703 graffato a mapp. 716)

categoria F/3 = fabbricato in corso di costruzione; su elaborato planimetrico non è rappresentato il sub. 702 al piano primo, ancorché correttamente individuato in visura. Il mappale 715 essendo Bene Comune Non Censibile - BCNC segue in tutti i passaggi di proprietà l'unità immobiliare (per la quota di spettanza).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare posta ai piani interrato, terra e primo è alla data della perizia in fase di costruzione essendo presenti esclusivamente le strutture portanti, i solai e le scale.

Al piano interrato risultano collocate impiantistiche riferibili a tutte le u.i. del mappale 612.

La u.i. è priva della fornitura di acqua, energia elettrica e gas di alimentazione.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione e ubicazione in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati

nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate); Il prezzo unitario (ove non determinato a corpo) applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore tiene conto:

- 1- della promiscuità di accesso con altre u.i. nonché della promiscuità di alcune impiantistiche presenti
- 2- della situazione attuale di immobile non ultimato e quindi è riferita al solo edificio al rustico
- 3- della quota parte di valore ad esso imputabile riferita alle parti comuni (mapp. 715)
- 4- della presenza di un contratto di locazione che interessa anche una porzione di area scoperta adibita a piazzale di manovra (mappale 716 parte)
- 5- della presenza di un contratto di locazione sulla totalità di area scoperta adibita a piazzale di manovra e ingresso dalla strada (mappale 715)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 250.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 250.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 250.000,00

BENI IN MAGNAGO VIA A. MANZONI SC
CAPANNONE INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a MAGNAGO via A. Manzoni SC. della superficie commerciale di 2.310,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà:

La u.i., composta da edificio ed area cortilizia in proprietà esterna, fa parte di un capannone industriale, ai piani terra e primo, ad essa si accede dall'esterno tramite cancello carraio posto su area comune (mapp. 715) che si affaccia su via A. Manzoni. Il cortile in proprietà di cui al mapp. 716 non risulta fisicamente delimitato dal cortile comune mapp. 715 e dall'altra u.i. mapp. 718

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 612 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 13.762,00 Euro. indirizzo catastale: via Manzoni A. n. SC, piano: T-1, intestato a
derivante da DIVISIONE del 24/04/2008 protocollo n. MI0384619 in atti dal
24/04/2008 DIVISIONE (n. 28690.1/2008) e da successiva DIVISIONE del 14/05/2014
protocollo n. MI0220790 in atti dal 14/05/2014 DIVISIONE (n. 37145.1/2014)
Coerenze: a nord e ovest ingresso e cortile comune (mapp. 715), a est altra u.i. in corso di
costruzione in aderenza (sub. 702) e terreni altre proprietà mapp. 495, 497, 498, 502 e 615, a
sud-est terreni altre proprietà mapp. 615, 613 e 605.
si evidenzia che l'identificativo catastale completo del subalterno è: foglio 24 particella 612
sub. 703 graffiato a particella 716. Il mappale 715 essendo Bene Comune Non Censibile -
BCNC segue in tutti i passaggi di proprietà l'unità immobiliare (per la quota di spettanza).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare posta ai piani terra e primo è costituita da deposito, locale servizi e tecnico, oltre accessori

A piano terra:

La superficie utile dei vani principali è pari a circa mq 1619.

La superficie utile dei vani a locali tecnici a P.T. e P.I. è pari a circa mq 253

La superficie utile dei vani accessori è pari a circa mq 104.

Superficie utile totale è di circa mq 1976.

La superficie lorda dei vani a piano terra, compreso tavolati divisori, muri perimetrali e 50% muri a confine (SEL) è pari a circa mq 1858.

La superficie lorda dei vani a piano primo, compreso tavolati divisori, muri perimetrali e 50% muri a confine (SEL) è pari a circa mq 197.

La superficie lorda del terreno graffiato alla u.i. (mapp. 716) (SEL) è pari a mq 3542, come dedotta dalle risultanze catastali.

Finiture capannone:

struttura portante in pilastri e travi in c.a.p.

divisioni interne in muratura per wc, ed altri accessori, e blocchi cavi in cls prefabbricato per le murature di separazione

solaio di copertura piano, con soprastanti lastre in c.a.p.

serramenti in ferro verniciato con vetro singolo e privi di oscuranti

pavimentazione deposito capannone in cemento industriale

pavimentazione locale servizi ed accessori in piastrelle di ceramica

porte interne in legno tamburato e porte per ingressi e uscite di sicurezza metalliche

impianto di riscaldamento a mezzo caldaia a gas con acrotermi di distribuzione

impianto elettrico realizzato con distribuzione in canalina a vista

impianto idrico-sanitario composto da servizi igienici a pavimento e lavamani a muro

altezza interna dell'area deposito del capannone 7,00 mt

altezza interna dei locali a servizi ed accessori a piano terra circa 3,50 mt

altezza interna del locale tecnico a piano primo circa 3,00 mt

Da ricerca effettuata presso l'ente certificatore risulta ancora depositato l'Attestato di Certificazione Energetica dell'anno 2012 riferito al precedente sub. 701 antecedente alla divisione del 2014.

Lo stato generale della unità immobiliare compatibilmente con l'uso in corso è in medio stato di conservazione e manutenzione, salvo alcune dotazioni dei servizi igienici che risultano manomesse.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone P.T.	1.858,00	x	100 %	=	1.858,00
capannone P.I.	197,00	x	50 %	=	98,50
cortile in proprietà (mapp. 716)	3.542,00	x	10 %	=	354,20
Totale:	5.597,00				2.310,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione e ubicazione in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore tiene conto:

- 1- della promiscuità di accesso con altre u.i. nonché della promiscuità di alcune impiantistiche presenti e dei costi delle eventuali loro separazioni
- 2- della quota parte di valore ad esso imputabile riferita alle parti comuni (mapp. 715)
- 3- della presenza di spazi dedicati a servizi ed accessori comunque nella norma per superficie e tipologia in edifici simili
- 4- della presenza di un contratto di locazione che interessa anche una porzione di area scoperta adibita a piazzale di manovra (mappale 716 parte)
- 5- della presenza di un contratto di locazione sulla totalità di area scoperta adibita a piazzale di manovra e ingresso dalla strada (mappale 715)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.310,70 x 550,00 = **1.270.885,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.270.885,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.270.885,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	edificio in				
	corso di	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
	costruzione				
B	capannone industriale	2.310,70	0,00	1.270.885,00	1.270.885,00
				1.520.885,00 €	1.520.885,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che la u.i. al sub. 702, ancora in fase di costruzione, e la u.i. al sub. 703 debbano essere alienate al medesimo soggetto in quanto le problematiche derivanti dallo stato dei luoghi, dall'accesso, dalla situazione impiantistica e dalle necessarie regolarizzazioni comunali e catastali potrebbero diventare problematiche qualora le proprietà fossero diverse (magari anche solo temporalmente) e/o tra loro non trovino identità di azione.

Si ritiene comunque utile evidenziare ulteriormente la problematica derivante da una porzione di area esterna del mappale 716 attualmente locata al conduttore del lotto 2, così come la problematica derivante dalla locazione del mappale 715 (Bene Comune Non Censibile - BCNC) al conduttore del lotto 2, pur con tutte le limitazioni e clausole previste nel contratto di locazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.513.485,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 75.674,25
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.437.810,75
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:	€. 1.437.810,75