

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 144/2017

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

A laboratorio artigianale a SESTO CALENDE Via Mazzoleni 15, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

Capannone ad uso artigianale, con struttura primaria in cemento armato e pareti prefabbricate. L'immobile è disposto su due piani e collegato internamente con una scala. In adiacenza al capannone si trovano due appezzamenti di terreni utili anche a permettere le manovre degli automezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di 550 / 360. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4132 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria D/1, consistenza 0, rendita 8.726,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZOLENI 15, intestato a

COOPERATIVA, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 protocollo n. VA0205631 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 119698.1/2011)

- foglio 1 particella 8202 (catasto terreni), qualita/classe prato 3 , superficie 358, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, via Mazzoleni , intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 412.6/1999)
- foglio 1 particella 8476 (catasto terreni), qualita/classe prato 3 , superficie 1132, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 4,68 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, Via Mazzoleni , intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/03/2002 protocollo n. 55140 in atti dal 25/03/2002 (n. 208.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

A.1 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 8202 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 358, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1.48 €. indirizzo catastale: Sesto Calende, via Mazzoleni , intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 412.6/1999)

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 8476 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1132, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 4,68 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, via Mazzoleni, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/03/2002 protocollo n. 55140 in atti dal 25/03/2002 (n. 208.1/2002)? k

B laboratorio artigianale a SESTO CALENDE Via Mazzoleni 15, della superficie commerciale di **1.045,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

Immobile adibito ad uso laboratorio, uffici e piccolo magazzino. Al piano interrato, oltre che ad





TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CURATORE:

Dott. Andrea Mancini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA MONTE CERVINO 6/8

telefono: 3397337751

email: simonebri@hotmai.com

PEC: simone.brioschi@geopec.it



un'altra porzione di laboratorio, è presente anche la centrale termica. Al piano primo troviamo la rimanente parte di uffici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra / interrato / Primo , scala interna, ha un'altezza interna di 4.50/3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4132 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria D/1, consistenza 0. rendita 8 136 00 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzoleni 15. intestato a

, derivante da VIA MAZZOLENI n. 15 piano: T-1-S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 protocollo n. VA0205679 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 119743.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

C appartamento a SESTO CALENDE Via Mazzoleni 15, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (COOPERATIVA DI PRODUZIONE EZIO MAZZOLENI - FRIGORCOOP - SOCIETA' COOPERATIVA)

Appartamento di tipo economico sito al primo piano del complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4132 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZOLENI 15, piano: PRIMO, intestato a

derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.491,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 950.750,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 950.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 760.600,00
Data della valutazione:	01/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/02/1994 a firma di NOTAIO ZITO FRANCO ai nn. 34762 di repertorio, iscritta il 09/02/1994 a VARESE ai nn. 1520, a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO SPA, contro derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO .

Importo ipoteca: 600.000.000 DI LIRE .

Importo capitale: 300.000.000 DI LIRE .

Durata ipoteca: 5 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/1997 a firma di NOTAIO SOMMA ENRICO PIAZ ai nn. 148587 di repertorio, iscritta il 01/08/1997 a VARESE ai nn. 2085, a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO SPA, contro (

, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 1.200.000.000 DI LIRE .

Importo capitale: 600.000.000 DI LIRE .

Durata ipoteca: 10 ANNI 1 MESE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2003 a firma di NOTAIO MAJONI ENRICO ai nn. 1487/988 di repertorio, iscritta il 24/07/2003 a VARESE ai nn. 3446, a favore di BANCA INTESA SPA. contro

, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2012 a firma di NOTAIO MONTELEONE FABIO ai nn. 1265/996 di repertorio, iscritta il 26/01/2012 a VARESE ai nn. 332, a favore di BANCA INTESA SPA. cor

COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, derivante da VARIAZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2012 a firma di NOTAIO MONTELEONE FABIO ai nn. 1264/995 di repertorio, iscritta il 26/01/2012 a VARESE ai nn. 179, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro

C derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2014 a firma di NOTAIO MONTELEONE ai nn. 2850/2183 di repertorio, iscritta il 20/05/2014 a VARESE ai nn. 951, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, contro CC

, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: € 290.000,00.

Importo capitale: € 145.000,00.



Durata ipoteca: 4 anni

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

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:

per la quota di 100/100, con atto stipulato il 09/11/1953 a firma di NOTAIO ANDREA GIARDINI ai nn. 12690/3358 di repertorio, registrato il 29/12/1953 a GALLARATE ai nn. 1841/ VOL. 172 MOD. I, trascritto il 04/02/1954 a VARESE ai nn. 542/501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzioni lavori Edili N. **NULLA OSTA DEL 29/12/1961** e successive varianti, per lavori di Costruzione di capannone industriale e ampliamento di quelli esistenti, presentata il 28/12/1961, rilasciata il 30/12/1961, agibilità del 15/04/1960.

Il titolo è riferito solamente a Agibilità riferita solamente all'abitazione già esistente.

CONCESSIONE EDILE N. **101/1991** e successive varianti, intestata a
 PRODUZIONE - FRIG

, per lavori di **DEMOLIZIONE DI FABBRICATE E COSTRUZIONE**
 DI EDIFICIO PRODUTTIVO, presentata il 16/02/1989 con il n. 3430 di protocollo, rilasciata il 31/07/1991 con il n. 101/91 di protocollo, agibilità del 10/05/2000 con il n. 28 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo Unico dell' Edilizia DPR 380/01)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile, per quanto è stato possibile reperire e valutare, risulta conforme per la parte catastale, ad eccezione fatta per degli errori grammaticali di inserimento del nominativo della proprietà all'interno delle visure.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SESTO CALENDE VIA MAZZOLENI 15

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SESTO CALENDE Via Mazzoleni 15, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (COOPERATIVA DI PRODUZIONE EZIO MAZZOLENI - FRIGORCOOP - SOCIETA' COOPERATIVA)

Capannone ad uso artigianale, con struttura primaria in cemento armato e pareti prefabbricate. L'immobile è disposto su due piani e collegato internamente con una scala. In adiacenza al capannone si trovano due appezzamenti di terreni utili anche a permettere le manovre degli automezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di 550 / 360. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4132 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria D/1, consistenza 0, rendita 8.726,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZOLENI 15. intestato a COOPERATIVA DI PRODUZIONE EZIO MAZZOLENI - FRIGORCOOP - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 protocollo n. VA0205631 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 119698.1/2011)
- foglio 1 particella 8202 (catasto terreni), qualita/classe prato 3 , superficie 358, reddito agrario 1.29 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, via Mazzoleni , intestato a COOPERATIVA DI PRODUZIONE EZIO MAZZOLENI - FRIGORCOOP - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 412.6/1999)
- foglio 1 particella 8476 (catasto terreni), qualita/classe prato 3 , superficie 1132, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 4,68 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, Via Mazzoleni , intestato a COOPERATIVA DI PRODUZIONE EZIO MAZZOLENI - FRIGORCOOP - SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da FRAZIONAMENTO del 23/03/2002 protocollo n. 55140 in atti dal 23/03/2002 (n. 208.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.





Deposito al piano interrato - Altezza locale cm 360



Laboratorio al piano terra - Altezza locale cm 550

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Planimetria con individuazione della posizione dell'immobile

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★★★★★★★
esposizione:	eccellente	★★★★★★★
luminosità:	eccellente	★★★★★★★
panoramicità:	eccellente	★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★

tecnico incaricato: Geom. SIMONE BRIOSCHI
Pagina 7 di 17

Firmato Da: BRIOSCHI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6af6958b0cfe85812b717b0d8e8113f8

Firmato Da: LUALDI MARCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b7d93b76457a7936071429c90643ffd



stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★

servizi:

ottimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone ad uso artigianale, con struttura primaria in cemento armato e pareti prefabbricate. L'immobile è disposto su due piani e collegato internamente con una scala. Il vano scala è stato progettato in modo da poter inserirci un ascensore o montacarichi.

L'ambiente risulta essere molto luminoso grazie ai lucernai posti sulla copertura e risulta essere privo di pilastri centrali grazie alle capriate prefabbricate. E' presente al piano terra un blocco servizi adiacente al vano scala.

I portoni sono in ferro scorrevoli e la pavimentazione è stata realizzata in cemento battuto con finitura al quarzo.

Il piano terra è stato adibito alla lavorazione dei materiali legnosi, mentre il piano interrato raggiungibile da una rampa laterale, è sempre stato adibito a deposito.

All'interno di tale capannone, non venivano eseguite lavorazioni con materiali vinilici e/o ai fini di verniciatura.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Piano terra e piano interrato	1.380,00	x	100 %	=	1.380,00
Totale:	1.380,00				1.380,00



Planimetria Catastale



ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 8202 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 358, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, via Mazzoleni, intestato a



FRAZIONAMENTO del 31/03/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 412.6/1999) , derivante da

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 8476 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1132, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 4,68 €, indirizzo catastale: Sesto Calende, via Mazzoleni, intestato a
derivante da
FRAZIONAMENTO del 25/03/2002 protocollo n. 55140 in atti dal 25/03/2002 (n. 208.1/2002)?
k

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Opificio / laboratorio artigianale

Indirizzo: Via Mazzoleni 15

Superfici principali e secondarie: 1380

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 552.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 552.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (10/05/2018)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato nel suo complesso si presenta nell'insieme in un buono stato di manutenzione (l'immobile necessita di eventuali opere di manutenzione ordinarie), le finiture interne ed esterne sono in buono stato di conservazione e manutenzione, sulla base delle sopracitate quotazioni, il sottoscritto CTU ha dedotto che il più attendibile valore venale da attribuire all'immobile oggetto di perizia, possa essere pari ad €/mq 400,00. Tale valore tiene in considerazione lo stato di conservazione generale dell'immobile sia interno che esterne e sia dello stato di conservazione anche della copertura. Si precisa infine che la misurazione delle superfici interne è stata strumentalmente ricalcolata, in modo da determinare la superficie commerciale più corretta possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.380,00	x	400,00	=	552.000,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	400,00	=	0,00

tecnico incaricato: Geom. SIMONE BRIOSCHI

Pagina 9 di 17



552.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 552.000,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 552.000,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA MAZZOLENI 15
LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a SESTO CALENDE Via Mazzoleni 15, della superficie commerciale di **1.045,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà ()
 MAZZOLENI FRIGORICON SOCIETÀ S.p.A.)

immobile adatto ad uso laboratorio, uffici e piccolo magazzino. Al piano interrato, oltre che ad un'altra porzione di laboratorio, è presente anche la centrale termica. Al piano primo troviamo la rimanente parte di uffici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra / interrato / Primo , scala interna, ha un'altezza interna di 4.50/3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4132 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria D/1, consistenza 0. rendita 8136,00 Euro indirizzo catastale: Via Mazzoleni 15, intestato a

derivante da VIA MAZZOLENI n. 15 piano: T-1-S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 protocollo n. VA0205679 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 119743.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



Vista Esterna del laboratorio e degli uffici



Vista interna Laboratorio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Planimetria con individuazione della posizione dell'immobile

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

buona ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★★★★★

esposizione:

mediocre ★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo B della presente perizia è suddiviso in più zone che andrò a descrivere come meglio di seguito.

Laboratorio suddiviso su due piani, collegato con una scala interna. Tale laboratorio con copertura ad arco al piano terra, veniva utilizzato per la costruzione di mobili. Il piano interrato invece ospita il grande forno di cottura del reparto verniciatura. i pavimenti risultano essere in cemento battuto, gli impianti sono obsoleti e lo stato di manutenzione generale è mediocre.

In adiacenza al laboratorio, al piano terra ed al piano primo, troviamo i locali adibiti ad ufficio ed a magazzino della piccola minuteria. La finitura è pari a quella del laboratorio, con pavimenti rivestiti in gres e muri rasati con intonaci al civile.

Gli uffici al piano primo, ospitano anche un locale che era adibito a mensa per le maestranze, e tali locali sono raggiungibili attraverso una scala di accesso raggiungibile dal piazzale.

L'ultima porzione di capannone, distaccata dalle sopra descritte, ospitava il reparto falegnameria. Grande portone di ingresso ed altezza utile interna pari a mt 4,50. Finiture e manutenzione poco accettabile.

La valutazione dei beni sopra descritti tiene in considerazione anche dei rischi di bonifica.

CONSISTENZA:

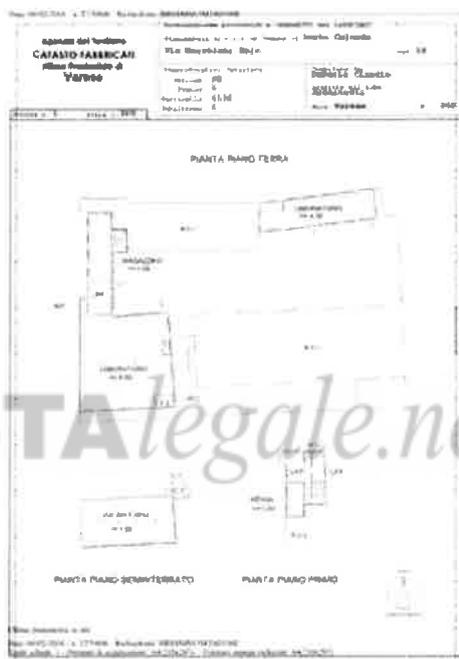
tecnico incaricato: Geom. SIMONE BRIOSCHI
Pagina 11 di 17



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	805,00	x	100 %	=	805,00
Uffici/Magazzino	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	1.045,00				1.045,00



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: 10/05/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Opificio ed uffici

Indirizzo: Via Mazzoleni 15

Superfici principali e secondarie: 1045

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 365.750,00 pari a 350,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la situazione accettabile del fabbricato, ma con uno stato manutentivo abbastanza scadente, (l'immobile necessita di un intervento manutentivo), il sottoscritto CTU ha dedotto che il più attendibile valore venale da attribuire all'immobile oggetto di perizia, possa essere pari ad €/mq 350,00

Tale valore tiene in considerazione lo stato di conservazione generale dell'immobile sia interno che esterne e sia dello stato di conservazione anche della copertura. Si precisa infine che la misurazione delle superfici interne è stata strumentalmente ricalcolata, in modo da determinare la superficie commerciale più corretta possibile.

Tale valore risulta essere inferiore di 30 euro/mq rispetto a quanto consigliato dalle tabelle Omi dell'agenzia delle entrate, visto quanto elencato sopra. Nella valutazione si è tenuto in considerazione l'eventuale rischio di bonifica. La valutazione è comunque indipendente dalla posizione ipotecaria della società

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.045,00 x 350,00 = **365.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 365.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 365.750,00

ASTAlegale.net

BENI IN SESTO CALENDE VIA MAZZOLENI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SESTO CALENDE Via Mazzoleni 15, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Appartamento di tipo economico sito al primo piano del complesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4132 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SE, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348.61 Euro. indirizzo catastale: VIA MAZZOLENI 15, piano:

derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Planimetria con individuazione della posizione dell'immobile

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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:

Appartamento di tipo economico sito al piano primo del complesso. L'appartamento è raggiungibile attraverso la stessa scala che porta agli uffici. Pavimentazioni in gres come gli uffici in adiacenza e stato manutentivo abbastanza scarso.

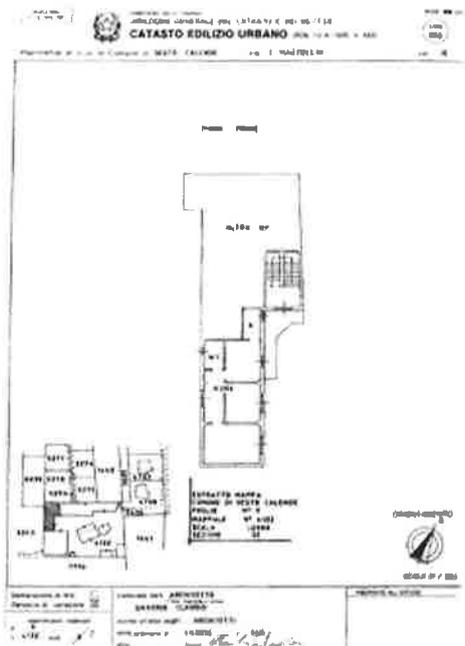
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Appartamento economico	di	tipo	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:			66,00				66,00





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: 10/05/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Appartamento di tipo economico

Indirizzo: Via Mazzoleni 15

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamenti si presenta in uno stato di conservazione mediocre, e pertanto il sottoscritto, in base anche alle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dei valori della banca dati dell'agenzia delle entrate, e della difficoltà di vendita di un immobile che risulta essere parte integrante di una situazione industriale, dichiara di voler attribuire il valore di € 500 al metro quadro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Geom. SIMONE BRIOSCHI
 Pagina 15 di 17



Valore superficie principale: 66,00 x 500,00 = **33.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SESTO CALENDE, agenzie: SESTO CALENDE, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE 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	laboratorio artigianale	1.380,00	0,00	552.000,00	552.000,00
B	laboratorio artigianale	1.045,00	0,00	365.750,00	365.750,00
C	appartamento	66,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				950.750,00 €	950.750,00 €

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: **€ 950.750,00**

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: **€ 950.750,00**



Ulteriore riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 190.150,00
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:	€. 760.600,00

data 01/06/2018

il tecnico incaricato
Geom. SIMONE BRIOSCHI



