



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

362/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO VALTELLINESE SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA ELISA TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLO GIOVANNI MONFREDI

CF: MNFPGV72R06B300Q
con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) VIA DELLA SELVA 99
telefono: 00390331730961
fax: 0331730961
email: pgmonfredi@gmail.com
PEC: paolo.giovanni.monfredi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 362/2017

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

A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE a BUSCATE VIA CESARE BATTISTI ANGOLO VIA GIOSUE' CARDUCCI SNC, della superficie commerciale di **2.735,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

IL COMPARTO OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, SI PRESENTA IN DUE CORPI DI FABBRICA DISTACCATI TRA LORO E POSIZIONATI IN UN LOTTO DI FORMA RETTANGOLARE DI CIRCA 3150 MQ. IL PRIMO FABBRICATO, POSIZIONATO ALL'INTERNO DEL LOTTO E' DI NUOVA COSTRUZIONE MENTRE IL SECONDO POSTO ALL'ANGOLO TRA LE VIE BATTISTI E CARDUCCI E' UN VECCHIO EDIFICIO NON AGIBILE. ENTRAMBI I FABBRICATI SONO PARTE DI UN PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO CON CONVENZIONE EDILIZIA CHE PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE COMPOSTO DA 25 UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE, 28 AUTORIMESSE, 21 CANTINE, UN LOCALE CALDAIA ED UN LOCALE PER CABINA ELETTRICA. OCCORRE PRECISARE CHE I TITOLI ABILITATIVI COSI' COME LA CONVENZIONE EDILIZIA SONO DECADUTI PERTANTO PER IL COMPLETAMENTO DELLA COSTRUZIONE E' NECESSARIO IL LORO RINNOVO. LA COSTRUZIONE POSTA ALL'INTERNO DEL LOTTO SI SVILUPPA SU TRE PIANI DEI QUALI UNO INTERRATO E DUE FUORI TERRA. AL PIANO INTERRATO SONO PRESENTI LE AUTORIMESSE E LE CANTINE, AI PIANI TERRENO E PRIMO SONO PRESENTI LE UNITA' ABITATIVE. LE UNITA' SONO COMPLETATE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA, NELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTONACI, NELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARIO CON ELEMENTI RADIANTI A PAVIMENTO ED ELETTRICO COMPRESI I FILI, NELLA REALIZZAZIONE DEI SOTTOFONDI, NELLA POSA DI SOGLIE E DAVANZALI. NON SONO PRESENTI OPERE DI FINITURA COME PAVIMENTI E RIVESTIMENTI, PORTE INTERNE ED INFISSI ESTERNI. LE PARETI ESTERNE SONO IN PARTE COMPLETATE CON RIVESTIMENTO ISOLANTE A CAPPOTTO ED INTONACATE, IL MANTO DI COPERTURA E' COMPLETATO ANCHE NELLA LATTONERIA AD ESCLUSIONE DEI PLUVIALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1180 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: S1-T-1, intestato a SEDE IN MILANO - derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL 30/03/2018 NUMERO MI0144663
Coerenze: A NORD MAPPALE 963-1010-1009 A EST MAPPALE 94 - VIA CESARE BATTISTI A SUD VIA GIOSUE' CARDUCCI A OVEST MAPPALE 1171 - 1170 - 1155
GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE A SEGUITO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DI AGGIORNAMENTO SONO STATI SOPPRESSI ED HANNO COSTITUITO GLI IDENTIFICATIVI SOPRA RIPORTATI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B CABINA ELETTRICA a BUSCATE VIA CESARE BATTISTI ANGOLO VIA GIOSUE' CARDUCCI SNC per la quota di 1/1 di piena proprietà
FABBRICATO DI FORMA RETTANGOLARE REALIZZATO CON MATTONI PIENI INTONACATI E SOPRASTANTE COPERTURA PIANA IN LATEROCEMENTO UTILIZZATO COME CABINA ELETTRICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 350 CM.. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 94 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 231,00



Euro. indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: T, intestato a
 CON SEDE IN MILANO ivante da VARIAZIONE
 DEL 12/03/2018 NUMERO MI0114295
 Coerenze: A NORD MAPPALE 1009 A EST VIA CESARE BATTISTI A SUD ED OVEST
 MAPPALE 1180
 GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE A
 SEGUITO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DI AGGIORNAMENTO SONO STATI
 SOPPRESSI ED HANNO COSTITUITO GLI IDENTIFICATIVI SOPRA RIPORTATI

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.735,90 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:	€. 3.115.908,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.115.908,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.492.726,40
Data della valutazione:	09/04/2018

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** attiva, stipulata il 21/12/2007 a firma di NOTAIO ANTONIO SCALAMOGNA IN SAN GIULIANO MILANESE (MI) ai nn. 32415/11490 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a CONSERVATORIA DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 194772/51377. a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA CON SEDE IN MILANO,
 CON SEDE IN ARCONATE (MI) ivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: EURO 1843000,00.

Importo capitale: EURO 3840000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 28/09/2016 a EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 8997/6816, iscritta il 29/09/2016 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 108134/20271, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA CON SEDE IN ROMA, C.F. 13756881002, .N
LIQUIDAZIONE - SOCIETA' UNIPERSONALE CON SEDE IN MILANC derivante
da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo capitale: EURO 72201,65.

TOTALE EURO 144403,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 09/05/2017 a UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO ai nn. 20861, trascritta il 08/06/2017 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 68336/44002, a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA CON SEDE IN SONDRIO, C.F. 00043260140, IN LIQUIDAZIONE - CON SEDE IN MILANO, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, registrata il 21/05/2009 a TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 32462/2009, trascritta il 17/07/2009 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 89973/54011, a favore di IMMOBILIARE ANTICHE MURA SRL CON SEDE IN ROVATO (BS) C.F. 02937220172, ON SEDE IN MILANO erivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO, stipulata il 22/02/2006 a firma di NOTAIO MARCO NOVARA IN CASTELLANZA (VA) ai nn. 50526/18477 di repertorio, trascritta il 21/03/2006 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 42043/21033, a favore di COMUNE DI BUSCATE (MI) C.F. 03391930157,

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:**

er la quota di 1/1, in forza di ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (dal 25/09/2008), con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di NOTAIO PALOMBO MIRELLA IN MILANO ai nn. 58652/9611 di repertorio, trascritto il



21/10/2008 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 157791/101501, in forza di ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI MAZZUCHELLI GIUSEPPINA (dal 29/01/1973 fino al 22/02/2006), trascritto il 30/11/1973 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 55232/46801, in forza di

USUFRUITO A FAVORE DI

CON SEDE IN ARCONATE (MI) per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/02/2006 fino al 25/09/2008), con atto stipulato il 22/02/2006 a firma di NOTAIO MARCO NOVARA IN CASTELLANZA (VA) ai nn. 50527/18478 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 ai nn. 42045/21035, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA. IN DATA 21/012/2007 CON ATTO NOTAIO ANTONIO SCALAMOGNA IN SAN GIULIANO MILANESE (MI) REPERTORIO NUMERO 32416/11491 E TRASCritto ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO 2 AI NUMERI 194773/103112, LA SOCIETA' TRASFERISCE LA SUA SEDE DA ARCONATE (MI) A MILANO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23/2007, CON SEDE IN ARCONATE (MI), per lavori di COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI E REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PR3, rilasciata il 25/10/2007 con il n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 1093/2011, intestata a lavori di VARIANTE AL PDC N.23/2007 DEL 25/10/2007 COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE - EDIFICIO "A" PER MODIFICA APERTURE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, presentata il 23/12/2011 con il n. 11510 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 16.06.2012 IN VIGORE DAL GIORNO 04.09.2012, l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ZONA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO DENOMINATO PR02. Norme tecniche di attuazione ed indici; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1° GRADO - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE - AREE STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI E RELIGIOSI - PIANO ATTUATIVO IN AMBITO ASC, VOLUME REALIZZATO 6845,39 MC., AREE STANDARD 2292,72 MQ. GIA' IN PARTE REPERITI.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRUCIALI VEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONE INCOMPLETA, CON OPERE



REALIZZATE IN BASE A TITOLI ABILITATIVI DECADUTI. LE OPERE REALIZZATE SONO CONFORMI AGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI ABILITATIVI MENZIONATI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: LA COSTRUZIONE E' STATA AUTORIZZATA DAI TITOLI ABILITATIVI MENZIONATI E REALIZZATA SOLO IN PARTE. SIA I TITOLI ABILITATIVI CHE LA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI BUSCATE SONO DECADUTI. PERTANTO PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE ESISTENTI SI RENDE NECESSARIO IL RINNOVO E/O NUOVA STIPULA DI CONVENZIONE EDILIZIA PER PIANO ATTUATIVO IN QUANTO IN COMPARTO RICADE IN ZONA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO EX LEGGE 457/78 DENOMINATO PR02

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE PER REDAZIONE DOCUMENTAZIONE TECNICA PIANO DI RECUPERO E RICHIESTA TITOLI ABILITATIVI: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: IPOTIZZABILI IN ANNI 1 .

NON E' POSSIBILE EFFETTUARE UNA VALUTAZIONE DI EVENTUALI CONTRIBUTI CONCESSORI E O COMPENSAZIONE DEGLI STESSI MEDIANTE REALIZZAZIONE DI OPERE. SI SEGNALE CHE NELLA CONVENZIONE EDILIZIA DECADUTA LE OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO ONERI ERANO GARANTITI DA FIDEIUSSIONE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITA' CATASTALE RIFERITA ALLO STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSCATE VIA CESARE BATTISTI ANGOLO VIA GIOSUE' CARDUCCI SNC

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE a BUSCATE VIA CESARE BATTISTI ANGOLO VIA GIOSUE' CARDUCCI SNC, della superficie commerciale di **2.735,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

IL COMPARTO OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, SI PRESENTA IN DUE CORPI DI FABBRICA DISTACCATI TRA LORO E POSIZIONATI IN UN LOTTO DI FORMA RETTANGOLARE DI CIRCA 3150 MQ. IL PRIMO FABBRICATO, POSIZIONATO ALL'INTERNO DEL LOTTO E' DI NUOVA COSTRUZIONE MENTRE IL SECONDO POSTO ALL'ANGOLO TRA LE VIE BATTISTI E CARDUCCI E' UN VECCHIO EDIFICIO NON AGIBILE. ENTRAMBI I FABBRICATI SONO PARTE DI UN PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO CON CONVENZIONE EDILIZIA CHE PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE COMPOSTO DA 25 UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE, 28 AUTORIMESSE, 21 CANTINE, UN LOCALE CALDAIA ED UN LOCALE PER CABINA ELETTRICA. OCCORRE PRECISARE CHE I TITOLI ABILITATIVI COSI' COME LA CONVENZIONE EDILIZIA SONO DECADUTI PERTANTO PER IL COMPLETAMENTO DELLA COSTRUZIONE E' NECESSARIO IL LORO RINNOVO. LA COSTRUZIONE POSTA ALL'INTERNO DEL LOTTO SI SVILUPPA SU TRE PIANI DEI QUALI UNO INTERRATO E DUE FUORI TERRA. AL PIANO INTERRATO SONO PRESENTI LE AUTORIMESSE E LE CANTINE, AI PIANI TERRENO E PRIMO SONO PRESENTI LE



UNITA' ABITATIVE. LE UNITA' SONO COMPLETATE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA, NELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTONACI, NELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARIO CON ELEMENTI RADIANTI A PAVIMENTO ED ELETTRICO COMPRESI I FILI, NELLA REALIZZAZIONE DEI SOTTOFONDI, NELLA POSA DI SOGLIE E DAVANZALI. NON SONO PRESENTI OPERE DI FINITURA COME PAVIMENTI E RIVESTIMENTI, PORTE INTERNE ED INFISSI ESTERNI. LE PARETI ESTERNE SONO IN PARTE COMPLETATE CON RIVESTIMENTO ISOLANTE A CAPPOTTO ED INTONACATE, IL MANTO DI COPERTURA E' COMPLETATO ANCHE NELLA LATTONERIA AD ESCLUSIONE DEI PLUVIALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1180 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: S1-T-1, intestato a SEDE IN MILANO - derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL 30/03/2018 NUMERO MI0144663
Coerenze: A NORD MAPPALE 963-1010-1009 A EST MAPPALE 94 - VIA CESARE BATTISTI A SUD VIA GIOSUE' CARDUCCI A OVEST MAPPALE 1171 - 1170 - 1155
GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE A SEGUITO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DI AGGIORNAMENTO SONO STATI SOPPRESSI ED HANNO COSTITUITO GLI IDENTIFICATIVI SOPRA RIPORTATI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO DI MALPENSA T1: 15 KM.	collegamento	★★★★★
autostrada distante AUTOSTRADA MILANO-VENEZIA: 6 KM.	collegamento	★★★★★
autostrada distante AUTOSTRADA MILANO-VARESE: 10 KM.	collegamento	★★★★★
ferrovia distante STAZIONI TURBIGO-CASTANO-VANZAGHELLO: 6/8 KM.	collegamento	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FABBRICATO POSTO AD ANGOLO TRA LE VIE BATTISTI E CARDUCCI - PIANO INTERRATO	68,00	x	30 %	=	20,40
FABBRICATO POSTO AD ANGOLO TRA LE VIE BATTISTI E CARDUCCI - PIANO TERRENO	220,00	x	100 %	=	220,00
FABBRICATO POSTO AD ANGOLO TRA LE VIE BATTISTI E CARDUCCI - PIANO PRIMO	220,00	x	100 %	=	220,00
FABBRICATO NUOVA COSTRUZIONE POSTO ALL'INTERNO DEL LOTTO - PIANO INTERRATO	1.635,00	x	30 %	=	490,50
FABBRICATO NUOVA COSTRUZIONE POSTO ALL'INTERNO DEL LOTTO - PIANO TERRENO	925,00	x	100 %	=	925,00
FABBRICATO NUOVA COSTRUZIONE POSTO ALL'INTERNO DEL LOTTO - PIANO PRIMO	860,00	x	100 %	=	860,00
Totale:	3.928,00				2.735,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI AI FINI DI STIMA VIENE CALCOLATA SECONDO IL DPR DEL 23/03/98 N.138 ALLEGATO C - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA APPLICANDO LE PERCENTUALI DI RAGGUAGLIO PREVISTE PER LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI. LA VALUTAZIONE VIENE INOLTRE EFFETTUATA CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE IN BASE AI PREZZI DI MERCATO CORRISPONDENTI PER BENI SIMILI A QUELLI IN ESAME, DESUNTI DAL BOLLETTINO DI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI IN PROVINCIA DI MILANO DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGINATO DI MILANO DELL'ANNO 2017, TENSNDO ALTRESI' CONTO INOLTRE DI OGNI ELEMENTO INTRINSECO ED ESTRINSECO ANCHE SE NON APPARENTE MA PUR TUTTAVIA INFLUENTE PER LA CORRETTA DETERMINAZIONE DEL



VALORE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.735,90 x 1.800,00 = 4.924.620,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
FABBRICATO NUOVA COSTRUZIONE POSTO ALL'INTERNO DEL LOTTO - DECURTAZIONE DEL 30% DEL VALORE DI 1800,00 €/MQ. IN BASE ALLO STATO DI AVANZAMENTO LAVORI	-1.228.608,00
FABBRICATO POSTO AD ANGOLO TRA LE VIE BATTISTI E CARDUCCI - DECURTAZIONE DEL 70% DEL VALORE DI 1800,00 €/MQ. IN BASE ALLO STATO DI AVANZAMENTO LAVORI	-580.104,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.115.908,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.115.908,00

BENI IN BUSCATE VIA CESARE BATTISTI ANGOLO VIA GIOSUE' CARDUCCI SNC

CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO B

CABINA ELETTRICA a BUSCATE VIA CESARE BATTISTI ANGOLO VIA GIOSUE' CARDUCCI SNC per la quota di 1/1 di piena proprietà
FABBRICATO DI FORMA RETTANGOLARE REALIZZATO CON MATTONI PIENI INTONACATI E SOPRASTANTE COPERTURA PIANA IN LATEROCEMENTO UTILIZZATO COME CABINA ELETTRICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 350 CM..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 94 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 231,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: T, intestato a
erivante da VARIAZIONE

DEL 12/03/2018 NUMERO MI0114295

Coerenze: A NORD MAPPALE 1009 A EST VIA CESARE BATTISTI A SUD ED OVEST MAPPALE 1180

GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE A SEGUITO DELLE VARIAZIONI CATASTALI DI AGGIORNAMENTO SONO STATI SOPPRESSI ED HANNO COSTITUITO GLI IDENTIFICATIVI SOPRA RIPORTATI

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO DI MALPENSA T1: 15 KM.	4.000	★★★★
autostrada distante AUTOSTRADA MILANO- VENEZIA: 6 KM.	4.000	★★★★
autostrada distante AUTOSTRADA MILANO- VARESE: 10 KM.	4.000	★★★★
ferrovia distante STAZIONI TURBIGO- CASTANO-VANZAGHELLO: 6/8 KM.	4.000	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI AI FINI DI STIMA VIENE CALCOLATA SECONDO IL DPR DEL 23/03/98 N.138 ALLEGATO C - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA APPLICANDO LE PERCENTUALI DI RAGGUAGLIO PREVISTE PER LOCALI PRINCIPALI ED ACCESSORI. LA VALUTAZIONE VIENE INOLTRE EFFETTUATA CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE IN BASE AI PREZZI DI MERCATO CORRISPONDENTI PER BENI SIMILI A QUELLI IN ESAME, DESUNTI DAL BOLLETTINO DI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI IN PROVINCIA DI MILANO DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGINATO DI MILANO DELL'ANNO 2017, TENSNDO ALTRESI' CONTO INOLTRE DI OGNI ELEMENTO INTRINSECO ED ESTRINSECO ANCHE SE NON APPARENTE MA PUR TUTTAVIA INFLUENTE PER LA CORRETTA DETERMINAZIONE DEL VALORE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



	FABBRICATO				
A	IN CORSO DI COSTRUZIONE	2.735,90	0,00	3.115.908,00	3.115.908,00
B	CABINA ELETTRICA	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				3.130.908,00 €	3.130.908,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 15.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.115.908,00

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: € 3.115.908,00

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): € 623.181,60

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: € 2.492.726,40

data 09/04/2018

il tecnico incaricato
PAOLO GIOVANNI MONFREDI

