



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

19/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

Dott. Francesco Misuraca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/07/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Via Luciano Manara 19

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 19/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, limitatamente alla porzione al piano interrato della superficie commerciale di circa **1.136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ricadente nel complesso industriale costituita nel suo intero da laboratorio, servizi e caldaia.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso, il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO SEMINTERRATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.136,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 320.449,20

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 304.426,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.000,00
Data della valutazione:	02/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In atti è presente un contratto di locazione a favore della ditta *** DATO OSCURATO *** , del tipo 6+6, stipulato il 20/04/2017 con scadenza il 31/05/2023 per un importo di euro 18.000 annui e limitatamente a 400 mq del piano sotterraneo e 790 mq del piano terreno, e piano secondo, (il piano primo non è oggetto del contratto), come meglio evidenziato nell'allegato A del contratto di locazione. Il contratto è stato registrato il 17/05/2017 a Novara ai numeri 4110 serie 1T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio riportate nelle allegate ispezioni ipotecarie.

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

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:

servitù di passo , come riscontrato in fatto. La scala di accesso pedonale, in posizione nord e prospettante il cortile comune al sub. 5 che conduce ai diversi piani funge da uscita di emergenza dell'adiacente proprietà.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, del 19/04/2013 a firma di Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69486/22259 di repertorio, iscritta il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 6688/40125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.105.000,00 euro.

Importo capitale: 650.000,00 euro.

Durata ipoteca: 144 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, del 02/05/2018 dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 11849/9718 di repertorio, iscritta il 03/05/2018 a Milano 2 ai nn. 56697/9565, a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 17.843.512,88.

Importo capitale: € 8.921.756,44.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 02/04/2019 dal Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2317 di repertorio, trascritto il giorno 08/05/2019 a Milano 2 ai nn. 57540/37632, a favore della *** DATO OSCURATO ***

Note: Credito pari a euro 484.840,46 oltre interessi e spese successive. Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e a tutto quanto gravabile sia stato e venga anche in seguito introdotto nella proprietà cauzionale, è altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà negli en ti e spazi comuni all'intero fabbricato.

sentenza di fallimento, del 08/04/2020 del Tribunale ordinario di Busto Arsizio ai nn. 19/2020 di repertorio, contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Contratto di locazione novennale con opzione di acquisto., stipulato il 21/05/2015 dalla Dott.ssa CARRARA Patrizia Notaio in Milano ai nn. 29560/16253 di repertorio, trascritto il 26/05/2015 a Milano 2 ai nn. 32768/49401, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita limitatamente ai beni seguenti beni: laboratorio-deposito e servizi al **piano secondo**, facente parte di una più ampia consistenza, censita – in una maggior consistenza - al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 11 (undici), mappale 610 (seicentodieci) subalterno 6 (sei), via Alessandro Volta n. 54, Piani S1-T-1-2, categoria D/1, rendita catastale Euro 30.349,00 (planimetria depositata in Catasto e registrata in data 7 marzo 2013 al n. VA0037930 di protocollo).

La durata del contratto viene stabilita in anni 9 (nove) e mesi 6 (sei) fino al giorno 15 (quindici) novembre 2024 (duemilaventiquattro). Il canone della locazione viene stabilito in Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) annui oltre I.V.A. Da ulteriori approfondimenti, si è altresì appreso che la *** DATO OSCURATO *** ha cambiato denominazione in *** DATO OSCURATO *** che figurerebbe quindi l'apparente titolare del contratto di locazione. Tuttavia, detta società *** DATO OSCURATO *** in liquidazione figura cancellata dal Registro Imprese dal 23.1.2018.

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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **di legge**

Ulteriori avvertenze:

come si evince nell'allegato atto di provenienza: "Alla porzione immobiliare suddescritta segue e compete, ed è compresa nella presente vendita, la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso industriale di cui fa parte, quali identificati al Catasto fabbricati del Comune di Cardano al Campo al foglio 11, mappale 610 subalterno 5, via Alessandro Volta n. 54, piano terreno, bene comune non censibile:"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** er la quota di 1/1, in forza di atto di vendita stipulato il 19/04/2013 a firma drl Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69485/22258 di repertorio, registrato il 29/04/2013 a Magenta ai nn. 607/1T, trascritto il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 27718/40123.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della nuda proprietà , in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte del padre EGIDA Dario (dal 08/07/1992 fino al 19/04/2013), con atto stipulato il 08/07/1992 a firma di Dott. Mario LAINATI Notaio in Gallarate ai nn. 47498/11546 di repertorio, registrato il 10/07/1992 a Gallarate ai nn. 1670/1, trascritto il 25/07/1992 a Milano 2 ai nn. 61762/43419.

Con tale atto il sig. *** DATO OSCURATO *** ha donato al proprio figlio la nuda proprietà dei beni oggetto della presente valutazione riservando il corrispondente usufrutto generale e vitalizio per sè e per e dopo di sè a favore del coniuge signora *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di usufrutto (dal 02/04/2000 fino al 19/04/2013). In morte del coniuge *** DATO OSCURATO *** , deceduto il giorno 02/04/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie si riferiscono all'intero edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 162/1970**, rilasciata il 18/07/1970 con il n. P.G. 3616 di protocollo.

La presente pratica è nomenclata nell'atto di provenienza a cui si rimanda, ma non è stata prodotta in sede di accesso agli atti. il perito non ha, di conseguenza, potuto effettuare alcuna verifica di conformità.

Licenza Edilizia **N. 91/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio industriale, rilasciata il 04/04/1972 con il n. P.G. 1952 di protocollo, agibilità del 20/05/1974

Permesso di costruire in sanatoria **N. 382/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parcheggi preesistenti con opere di realizzazione di nuovi parcheggio a raso in Via Volta , rilasciata il 03/11/2015.

Il titolo è riferito solamente a ai beni distinti al foglio 11 mapp. 610 sub 6 - mapp. 9772 - mapp 7708

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera il Comune di Cardano al Campo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 5.12.2011, reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.L. - serie avvisi e concorsi, n. 9 del 29.02.2012..

L'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; aree per attività economiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali aree sono normate dall'art. 18.2 N.d.P.. Di seguito si riportano i principali indici di utilizzazione:

If e It = mq/mq 0,80

Rc = 50%

Vt. Min = 20%

H max = mt 15,00

Parcheeggio = legge 122/89.

Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformazione attuale del bene si fonda sul deposito di una pratica che non presuppone un atto di assenso del Comune ma l'autodenuncia del tecnico progettista e quindi non necessariamente conforme e verificata, si aggiunge che, nei termini di legge non è intervenuta alcuna comunicazione ostativa da parte dello stesso Comune.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. resta esclusa dalla determinazione del valore ogni qualsiasi costo di ulteriori attività non espressamente citate che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'ultima planimetria in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cardano al Campo, raffigurante lo stato dei luoghi risale al 1972 e presenata la rappresentazione grafica di alcune partizioni interne disegnate a matita in maniera sommaria. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali ed ammenda stima di massima: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la pratica è efficace dal suo deposito salvo diverse richieste di integrazioni da parte del Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Qualora si vendesse il singolo lotto è necessario un frazionare catastalmente e la creazione di beni comuni quali i vani scale e l'ascensore (a mero titolo esemplificativo). L'importo del frazionamento viene compuntato per ogni singolo lotto. Non sono stati accatastati i posti auto derivanti dall'Permesso di costruire in sanatoria N. 382/2013, gli stessi sono attribuiti in numero pari ad 1/4 per ciascun lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazioni catastali stima di massima: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: meccanica, elettrica, di sollevamento, di prevenzione incendi, di riscaldamento etc.

Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la conformità degli impianti. Il montacarichi non è funzionante.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova nel presupposto che nessuno degli impianti sia conforme alla normativa vigente.

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA ALESSANDRO VOLTA 54

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, **limitatamente alla porzione al piano interrato** della superficie commerciale di circa **1.136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ricadente nel complesso industriale costituita nel suo intero da laboratorio, servizi e caldaia.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso. il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO SEMINTERRATO.

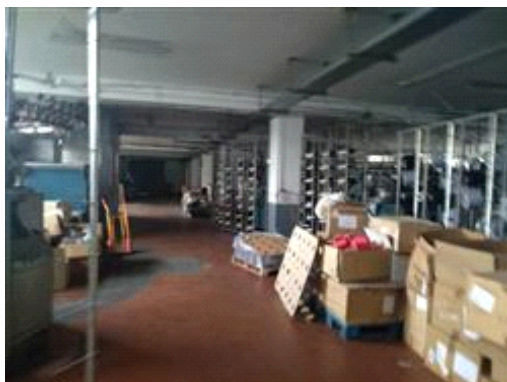
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

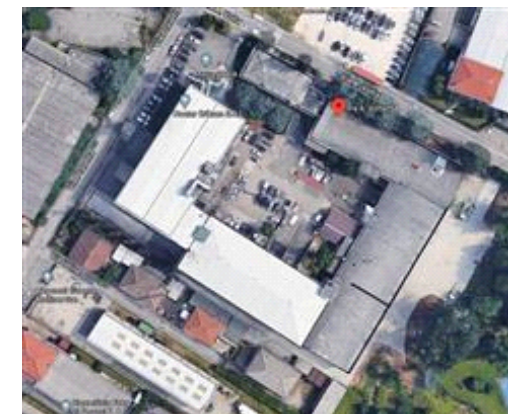
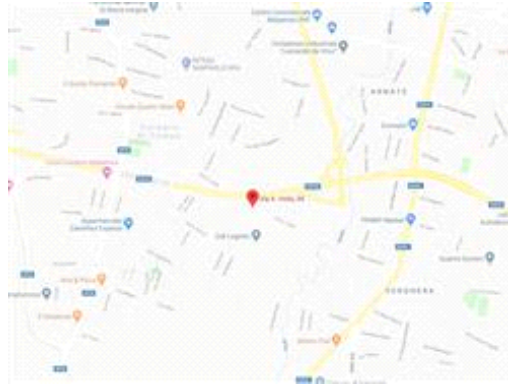
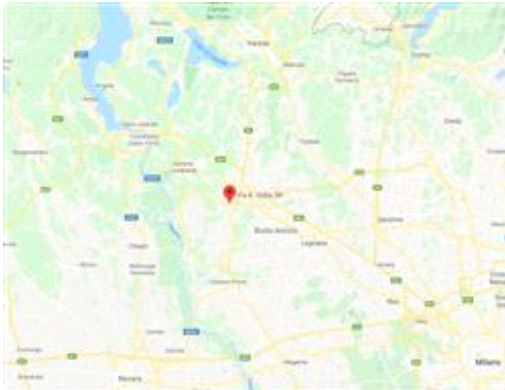
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

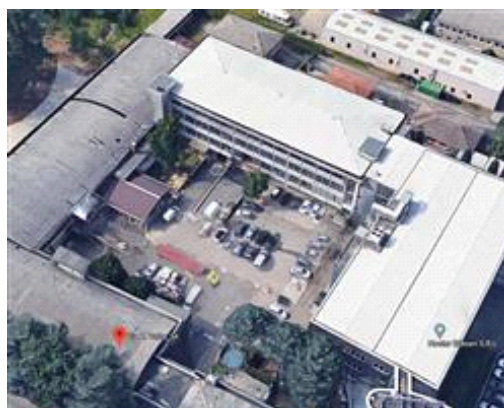
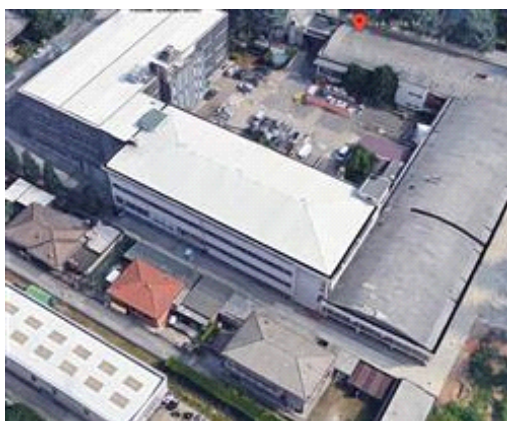




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.





SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

superstrada distante 50 mt
aeroporto distante 10 Km
autostrada distante 6 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



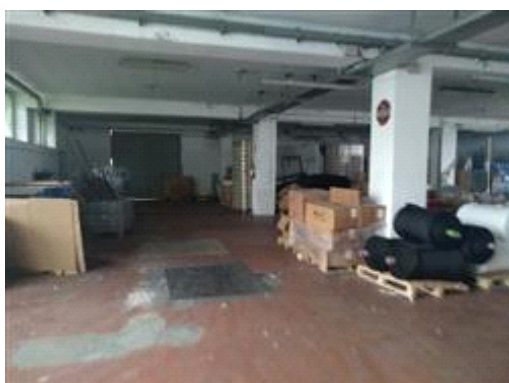
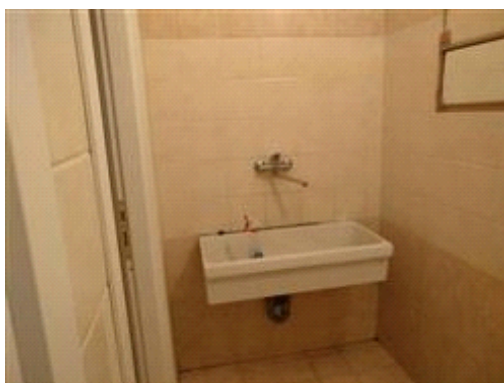
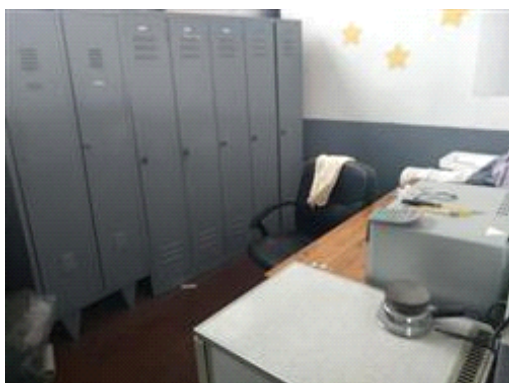
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente lotto prende in considerazione il bene al piano seminterrato che presenta pianta rettangolare e layout interno del tipo ad open space con annessi locali spogliatoio, servizi igienici e locale caldaia. L'altezza interna di questo livello è pari a 3,50 metri.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata con coibentazione in isolamento interposto come da perizia del 24/03/2016





CLASSE ENERGETICA:



[96.51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12032-000472/12 registrata in data 14/09/2012

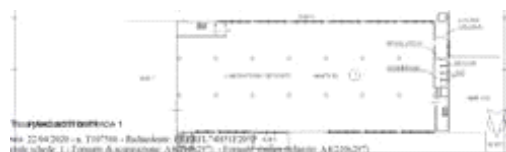
CONSISTENZA:

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/deposito	piano		

seminterrato	1.136,00	x	100 %	=	1.136,00
Totale:	1.136,00				1.136,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72473062/>

Descrizione: capannone di Via Roma 25 è uno stabile laboratorio/ produttivo/uffici d'epoca.

Indirizzo: Cardano al Campo, Via Roma

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 382,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 344,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/capannone/vendita/varese/via-giovanni-xxiii-papa-173bis-cardano-al-campo-1000mq-38443626/>

Descrizione: Capannone Industriale completamente indipendente e recintato di totali 1000 mq sviluppato su due livelli.

Indirizzo: Via Giovanni XXIII Papa 173BIS a Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 299,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.100,00 pari a 269,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/55339422/>

Descrizione: Capannone indipendente degli anni 60 di 850 mq con area esterna di circa 1850 mq (in parte edificabile per residenziale)

Indirizzo: Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 942

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 445,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 401,27 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Consistenza	1.136,00	680,00	1.000,00	942,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	382,35	299,00	445,86
su più piani	6,00	9,00	9,00	8,00
ubicazione	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	269,10	269,10	269,10
su più piani	5 %	11.700,00	13.455,00	18.900,00
ubicazione	5 %	11.700,00	13.455,00	18.900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	122.709,60	36.597,60	52.205,40
su più piani	-35.100,00	-40.365,00	-37.800,00
ubicazione	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	321.609,60	265.332,60	392.405,40

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **326.449,20**

Divergenza: 32,38% < %

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

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *la documentazione esaminata è stata quella fornita dal committente ed è stata ritenuta valida e veritiera; è stata effettuata inoltre verifica catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;*
- *l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo se previsto dall'incarico e attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;*
- *i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.136,00 x 287,37 = **326.449,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 326.449,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 326.449,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 25% com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

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	capannone artigianale	1.136,00	0,00	326.449,20	326.449,20
				326.449,20 €	326.449,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 320.449,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 16.022,46**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 304.426,74**

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): **€. 60.885,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **di legge**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **di legge**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.541,39**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 240.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 19/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, limitatametne alla porzione al piano rialzato, della superficie commerciale di circa **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ricadente nel complesso industriale, costituita nel suo intero da uffici, laboratorio e servizi.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso, il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO TERRA.

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

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 353.898,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 336.203,67

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**265.000,00**

Data della valutazione: **02/07/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In atti è presente un contratto di locazione a favore della ditta o ***** DATO OSCURATO *****, del tipo 6+6, stipulato il 20/04/2017 con scadenza il 31/05/2023 per un importo di euro 18.000 annui e limitatamente a 400 mq del piano sotterraneo e 790 mq del piano terreno, e piano secondo, (il piano primo non è oggetto del contratto), come meglio evidenziato nell'allegato A del contratto di locazione. Il contratto è stato registrato il 17/05/2017 a Novara ai numeri 4110 serie 1T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio riportate nelle allegate ispezioni ipotecarie.

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

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:

servitù di passo, come riscontrato in fatto. La scala di accesso pedonale, in posizione nord e prospettante il cortile comune al sub. 5 che conduce ai diversi piani funge da uscita di emergenza dell'adiacente proprietà.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, del 19/04/2013 a firma di Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69486/22259 di repertorio, iscritta il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 6688/40125, a favore di ***** DATO OSCURATO ***** derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.105.000,00 euro.

Importo capitale: 650.000,00 euro.

Durata ipoteca: 144 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, del 02/05/2018 dell' *** DATO OSCURATO *** ai nn. 11849/9718 di repertorio, iscritta il 03/05/2018 a Milano 2 ai nn. 56697/9565, a favore dell' *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 17.843.512,88.

Importo capitale: € 8.921.756,44.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 02/04/2019 dal Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2317 di repertorio, trascritto il giorno 08/05/2019 a Milano 2 ai nn. 57540/37632, a favore della *** DATO OSCURATO ***

Note: Credito pari a euro 484.840,46 oltre interessi e spese successive. Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e a tutto quanto gravabile sia stato e venga anche in seguito introdotto nella proprietà cauzionale, è altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà negli en ti e spazi comuni all'intero fabbricato.

sentenza di fallimento, del 08/04/2020 del Tribunale ordinario di Busto Arsizio ai nn. 19/2020 di repertorio, contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Contratto di locazione novennale con opzione di acquisto., stipulato il 21/05/2015 dalla Dott.ssa CARRARA Patrizia Notaio in Milano ai nn. 29560/16253 di repertorio, trascritto il 26/05/2015 a Milano 2 ai nn. 32768/49401, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita limitatamente ai beni seguenti beni: laboratorio-deposito e servizi al **piano secondo**, facente parte di una più ampia consistenza, censita – in una maggior consistenza - al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 11 (undici), mappale 610 (seicentodieci) subalterno 6 (sei), via Alessandro Volta n. 54, Piani S1-T-1-2, categoria D/1, rendita catastale Euro 30.349,00 (planimetria depositata in Catasto e registrata in data 7 marzo 2013 al n. VA0037930 di protocollo).

La durata del contratto viene stabilita in anni 9 (nove) e mesi 6 (sei) fino al giorno 15 (quindici) novembre 2024 (duemilaventiquattro). Il canone della locazione viene stabilito in Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) annui oltre I.V.A. Da ulteriori approfondimenti, si è altresì appreso che la *** DATO OSCURATO *** ha cambiato denominazione in *** DATO OSCURATO *** che figurerebbe quindi l'apparente titolare del contratto di locazione. Tuttavia, detta società *** DATO OSCURATO *** in liquidazione figura cancellata dal Registro Imprese dal 23.1.2018.

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	di legge
Ulteriori avvertenze:	

come si evince nell'allegato atto di provenienza: "Alla porzione immobiliare suddescritta segue e compete, ed è compresa nella presente vendita, la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso industriale di cui fa parte, quali identificati al Catasto fabbricati del Comune di Cardano al Campo al foglio 11, mappale 610 subalterno 5, via Alessandro Volta n. 54, piano terreno, bene comune non censibile:"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita stipulato il 19/04/2013 a firma del Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69485/22258 di repertorio, registrato il 29/04/2013 a Magenta ai nn. 607/1T, trascritto il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 27718/40123.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte del padre EGIDA Dario (dal 08/07/1992 fino al 19/04/2013), con atto stipulato il 08/07/1992 a firma di Dott. Mario LAINATI Notaio in Gallarate ai nn. 47498/11546 di repertorio, registrato il 10/07/1992 a Gallarate ai nn. 1670/1, trascritto il 25/07/1992 a Milano 2 ai nn. 61762/43419.

Con tale atto il sig. *** DATO OSCURATO *** ha donato al proprio figlio la nuda proprietà dei beni oggetto della presente valutazione riservando il corrispondente usufrutto generale e vitalizio per sé e per e dopo di sé a favore del coniuge signora *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di usufrutto (dal 02/04/2000 fino al 19/04/2013). In morte del coniuge *** DATO OSCURATO *** , deceduto il giorno 02/04/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie si riferiscono all'intero edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 162/1970**, rilasciata il 18/07/1970 con il n. P.G. 3616 di protocollo.

La presente pratica è nomenclata nell'atto di provenienza a cui si rimanda, ma non è stata prodotta in sede di accesso agli atti. Il perito non ha, di conseguenza, potuto effettuare alcuna verifica di conformità.

Licenza Edilizia **N. 91/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio industriale, rilasciata il 04/04/1972 con il n. P.G. 1952 di protocollo, agibilità del 20/05/1974

Permesso di costruire in sanatoria **N. 382/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parcheggi preesistenti con opere di realizzazione di nuovi parcheggio a raso in Via Volta , rilasciata il 03/11/2015.

Il titolo è riferito solamente ai beni distinti al foglio 11 mapp. 610 sub 6 - mapp. 9772 - mapp 7708

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera il Comune di Cardano al Campo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 5.12.2011, reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.L. - serie avvisi e concorsi, n. 9 del 29.02.2012..

L'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; aree per attività economiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali aree sono normate dall'art. 18.2 N.d.P.. Di seguito si riportano i principali indici di utilizzazione:

If e It = mq/mq 0,80

Rc = 50%

Vt. Min = 20%

H max = mt 15,00

Parcheggio = legge 122/89.

Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformazione attuale del bene si fonda sul deposito di una pratica che non presuppone un atto di assenso del Comune ma l'autodenuncia del tecnico progettista e quindi non necessariamente conforme e verificata, si aggiunge che, nei termini di legge non è intervenuta alcuna comunicazione ostativa da parte dello stesso Comune.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. resta esclusa dalla determinazione del valore ogni qualsiasi costo di ulteriori attività non espressamente citate che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti raffigurante lo stato dei luoghi risale al 1972 e prenota la rappresentazione grafica di alcune partizioni interne disegnate a matita in maniera sommaria. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli

spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali ed ammenda stima di massima (già inseriti nel lotto 1): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la pratica è efficace dal suo deposito salvo diverse richieste di integrazioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Qualora si vendesse il singolo lotto è necessario un frazionare catastalmente e la creazione di beni comuni quali i vani scale e l'ascensore (a mero titolo esemplificativo). L'importo del frazionamento viene computato per ogni singolo lotto. Non sono stati accatastati i posti auto derivanti dall'Permesso di costruire in sanatoria N. 382/2013, gli stessi sono attribuiti in numero pari ad 1/4 per ciascun lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazioni catastali stima di massima: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: meccanica, elettrica, di sollevamento, di prevenzione incendi, di riscaldamento etc.

Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la conformità degli impianti. Il montacarichi non è funzionante.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova nel presupposto che nessuno degli impianti sia conforme alla normativa vigente.

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA ALESSANDRO VOLTA 54

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, limitatamente alla porzione al piano rialzato, della superficie commerciale di circa **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ricadente nel complesso industriale, costituita nel suo intero da uffici, laboratorio e servizi.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati

gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso. il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO TERRA.

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

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

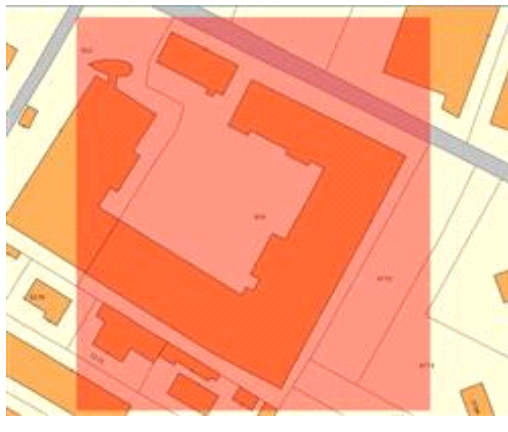
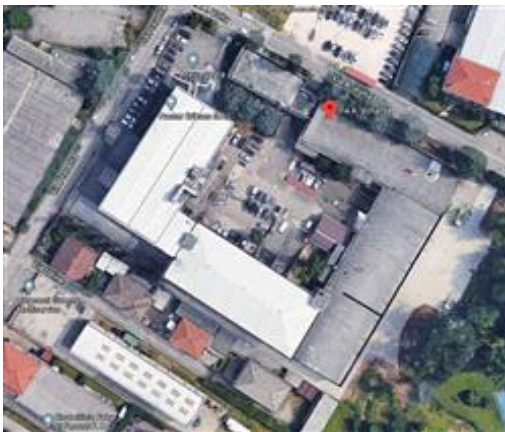
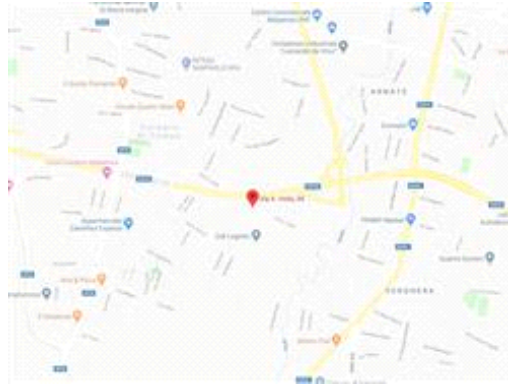
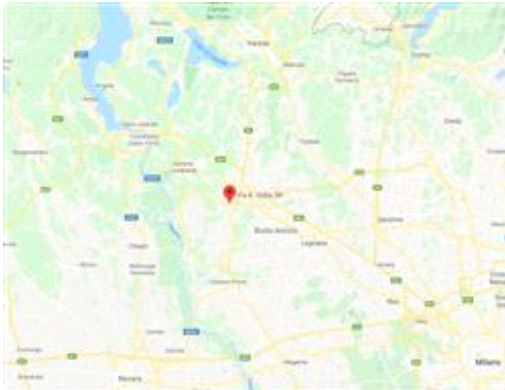
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

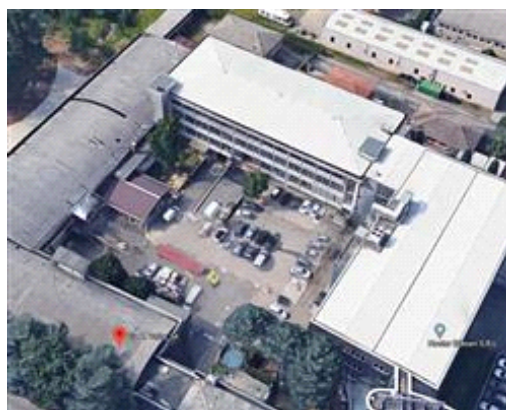




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.





SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

superstrada distante 50 mt
aeroporto distante 10 km
autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

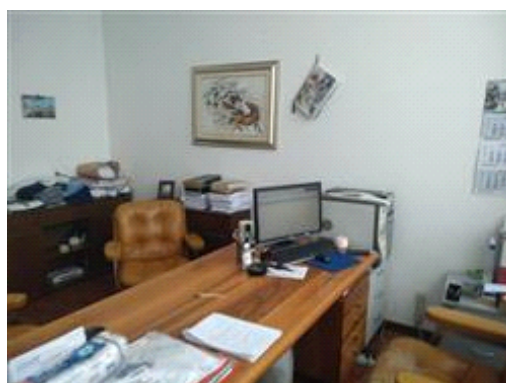
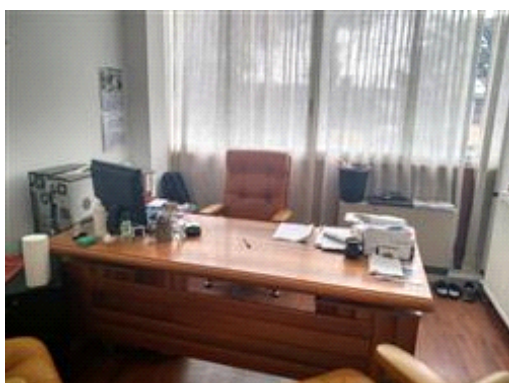
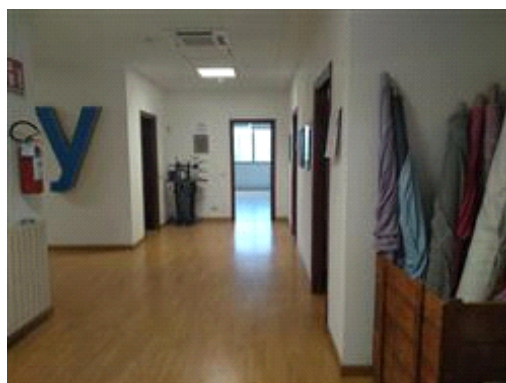
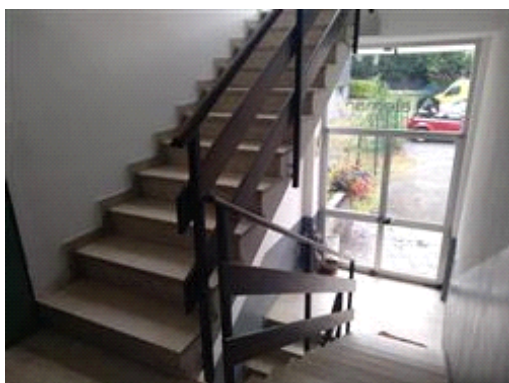
Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata con coibentazione in isolamento interposto come da perizia del 24/03/2016

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata con coibentazione in isolamento interposto come da perizia del 24/03/2016

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



[62.31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12032-000473/12 registrata in data 14/09/2012

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/deposito	piano		

terra	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
Totale:	1.120,00				1.120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72473062/>

Descrizione: capannone di Via Roma 25 è uno stabile laboratorio/ produttivo/uffici d'epoca.

Indirizzo: Cardano al Campo, Via Roma

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 382,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 344,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/capannone/vendita/varese/via-giovanni-xxiii-papa-173bis-cardano-al-campo-1000mq-38443626/>

Descrizione: Capannone Industriale completamente indipendente e recintato di totali 1000 mq sviluppato su due livelli.

Indirizzo: Via Giovanni XXIII Papa 173BIS a Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 299,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.100,00 pari a 269,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/55339422/>

Descrizione: Capannone indipendente degli anni 60 con area esterna di circa 1850 mq (in parte edificabile per residenziale)

Indirizzo: Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 942

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 445,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 401,27 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Consistenza	1.120,00	680,00	1.000,00	942,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	382,35	299,00	445,86
su più piani	6,00	9,00	9,00	8,00
ubicazione	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	269,10	269,10	269,10
su più piani	0 %	0,00	0,00	0,00
ubicazione	5 %	11.700,00	13.455,00	18.900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	118.404,00	32.292,00	47.899,80
su più piani	0,00	0,00	0,00
ubicazione	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	352.404,00	301.392,00	425.899,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **359.898,60**

Divergenza: 29,23% < %

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

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è stata quella fornita dal committente ed è stata ritenuta valida e veritiera; è stata effettuata inoltre verifica catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo se previsto dall'incarico e attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.120,00 x 321,34 = **359.898,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 359.898,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 359.898,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 25% com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

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	capannone artigianale	1.120,00	0,00	359.898,60	359.898,60
				359.898,60 €	359.898,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 353.898,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 17.694,93**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 336.203,67**

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): **€. 67.240,73**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.962,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 265.000,00**

di legge
di legge

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 19/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, limitatamente alla porzione al piano primo, della superficie commerciale di circa **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente nel complesso industriale, costituita da laboratorio-deposito e servizi.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso, il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO PRIMO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.516,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 331.090,77

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.000,00**

Data della valutazione: **02/07/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.L'interrogazione all'anagrafe Tributaria, non è ancora stata evasa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio riportate nelle allegate ispezioni ipotecarie.

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

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:

servitù di passo , come riscontrato in fatto. La scala di accesso pedonale, in posizione nord e prospettante il cortile comune al sub. 5 che conduce ai diversi piani funge da uscita di emergenza dell'adiacente proprietà.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, del 19/04/2013 a firma di Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69486/22259 di repertorio, iscritta il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 6688/40125, a favore di *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.105.000,00 euro.

Importo capitale: 650.000,00 euro.

Durata ipoteca: 144 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, del 02/05/2018 dell' *** DATO OSCURATO *** ai nn. 11849/9718 di repertorio, iscritta il 03/05/2018 a Milano 2 ai nn. 56697/9565, a favore dell' *** DATO OSCURATO

Importo ipoteca: € 17.843.512,88.

Importo capitale: € 8.921.756,44.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 02/04/2019 dal Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2317 di repertorio, trascritto il giorno 08/05/2019 a Milano 2 ai nn. 57540/37632, a favore della *** DATO OSCURATO ***

Note: Credito pari a euro 484.840,46 oltre interessi e spese successive. Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e a tutto quanto gravabile sia stato e venga anche in seguito introdotto nella proprietà cauzionale, è altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà negli en ti e spazi comuni all'intero fabbricato.

sentenza di fallimento, del 08/04/2020 del Tribunale ordinario di Busto Arsizio ai nn. 19/2020 di repertorio, contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Contratto di locazione novennale con opzione di acquisto., stipulato il 21/05/2015 dalla Dott.ssa CARRARA Patrizia Notaio in Milano ai nn. 29560/16253 di repertorio, trascritto il 26/05/2015 a Milano 2 ai nn. 32768/49401, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita limitatamente ai beni seguenti beni: laboratorio-deposito e servizi al **piano secondo**, facente parte di una più ampia consistenza, censita – in una maggior consistenza - al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 11 (undici), mappale 610 (seicentodieci) subalterno 6 (sei), via Alessandro Volta n. 54, Piani S1-T-1-2, categoria D/1, rendita catastale Euro 30.349,00 (planimetria depositata in Catasto e registrata in data 7 marzo 2013 al n. VA0037930 di protocollo).

La durata del contratto viene stabilita in anni 9 (nove) e mesi 6 (sei) fino al giorno 15 (quindici) novembre 2024 (duemilaventiquattro). Il canone della locazione viene stabilito in Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) annui oltre I.V.A. Da ulteriori approfondimenti, si è altresì appreso che la *** DATO OSCURATO *** ha cambiato denominazione in *** DATO OSCURATO *** che figurerebbe quindi l'apparente titolare del contratto di locazione. Tuttavia, detta società *** DATO OSCURATO *** in liquidazione figura cancellata dal Registro Imprese dal 23.1.2018.

*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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	di legge
Ulteriori avvertenze:	

come si evince nell'allegato atto di provenienza: "Alla porzione immobiliare suddescritta segue e compete, ed è compresa nella presente vendita, la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso industriale di cui fa parte, quali identificati al Catasto fabbricati del Comune di Cardano al Campo al foglio 11, mappale 610 subalterno 5, via Alessandro Volta n. 54, piano terreno, bene comune non censibile:"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita stipulato il 19/04/2013 a firma del Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69485/22258 di repertorio, registrato il 29/04/2013 a Magenta ai nn. 607/1T, trascritto il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 27718/40123.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte del padre EGIDA Dario (dal 08/07/1992 fino al 19/04/2013), con atto stipulato il 08/07/1992 a firma di Dott. Mario LAINATI Notaio in Gallarate ai nn. 47498/11546 di repertorio, registrato il 10/07/1992 a Gallarate ai nn. 1670/1, trascritto il 25/07/1992 a Milano 2 ai nn. 61762/43419.

Con tale atto il sig. *** DATO OSCURATO *** ha donato al proprio figlio la nuda proprietà dei beni oggetto della presente valutazione riservando il corrispondente usufrutto generale e vitalizio per sé e per e dopo di sé a favore del coniuge signora *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di usufrutto (dal 02/04/2000 fino al 19/04/2013). In morte del coniuge *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , deceduto il giorno 02/04/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie si riferiscono all'intero edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 162/1970**, rilasciata il 18/07/1970 con il n. P.G. 3616 di protocollo.

La presente pratica è nomenclata nell'atto di provenienza a cui si rimanda, ma non è stata prodotta in sede di accesso agli atti. Il perito non ha, di conseguenza, potuto effettuare alcuna verifica di conformità.

Licenza Edilizia **N. 91/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio industriale, rilasciata il 04/04/1972 con il n. P.G. 1952 di protocollo, agibilità del 20/05/1974

Permesso di costruire in sanatoria **N. 382/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parcheggi preesistenti con opere di realizzazione di nuovi parcheggio a raso in Via Volta , rilasciata il 03/11/2015.

Il titolo è riferito solamente ai beni distinti al foglio 11 mapp. 610 sub 6 - mapp. 9772 - mapp 7708

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera il Comune di Cardano al Campo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 5.12.2011, reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.L. - serie avvisi e concorsi, n. 9 del 29.02.2012..

L'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; aree per attività economiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali aree sono normate dall'art. 18.2 N.d.P.. Di seguito si riportano i principali indici di utilizzazione:

If e It = mq/mq 0,80

Rc = 50%

Vt. Min = 20%

H max = mt 15,00

Parcheggio = legge 122/89.

Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformazione attuale del bene si fonda sul deposito di una pratica che non presuppone un atto di assenso del Comune ma l'autodenuncia del tecnico progettista e quindi non necessariamente conforme e verificata, si aggiunge che, nei termini di legge non è intervenuta alcuna comunicazione ostativa da parte dello stesso Comune.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. resta esclusa dalla determinazione del valore ogni qualsiasi costo di ulteriori attività non espressamente citate che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti raffigurante lo stato dei luoghi risale al 1972 e prenota la rappresentazione grafica di alcune partizioni interne disegnate a matita in maniera sommaria. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali ed ammenda stima di massima (già inseriti nel lotto 1): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la pratica è efficace dal suo deposito salvo diverse richieste di integrazioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Qualora si vendesse il singolo lotto è necessario un frazionare catastalmente e la creazione di beni comuni quali i vani scale e l'ascensore (a mero titolo esemplificativo). L'importo del frazionamento viene computato per ogni singolo lotto. Non sono stati accatastati i posti auto derivanti dall'Permesso di costruire in sanatoria N. 382/2013, gli stessi sono attribuiti in numero pari ad 1/4 per ciascun lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazioni catastali stima di massima: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica: meccanica, elettrica, di sollevamento, di prevenzione incendi, di riscaldamento etc.

Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la conformità degli impianti. Il montacarichi non è funzionante.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova nel presupposto che nessuno degli impianti sia conforme alla normativa vigente.

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA ALESSANDRO VOLTA 54

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, **limitatamente alla porzione al piano primo**, della superficie commerciale di circa **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente nel complesso industriale, costituita da laboratorio-deposito e servizi.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della

pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso. il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO PRIMO.

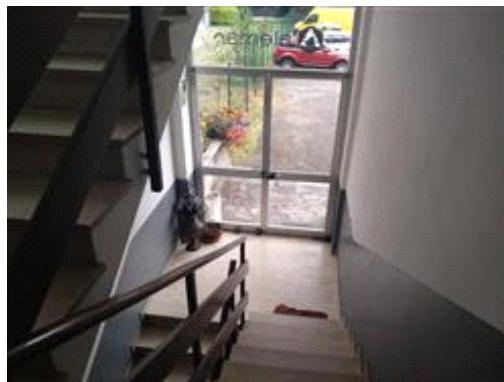
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

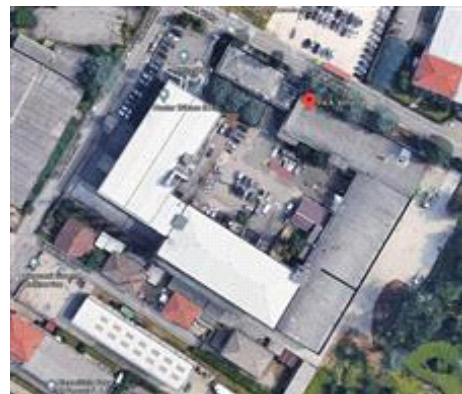
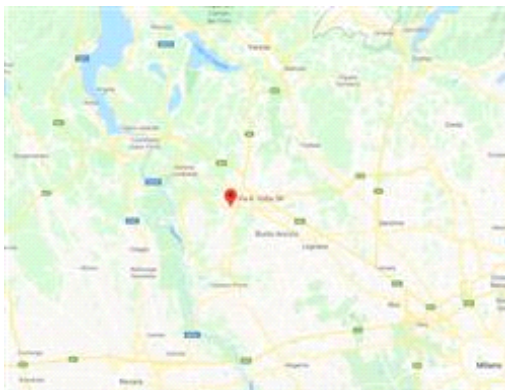
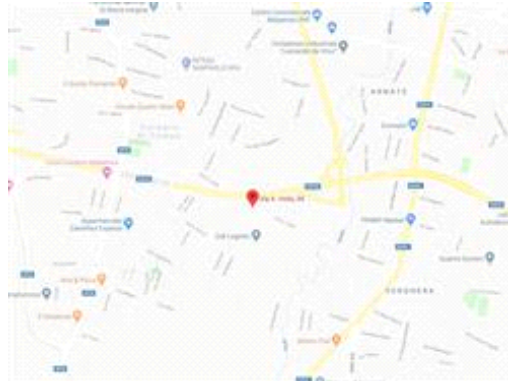
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.





SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 50 metri
aeroporto distante 10 km
autostrada distante 6 km

eccellente ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente lotto prende in considerazione il bene al piano primo che presenta pianta rettangolare e layout interno del tipo ad open space con annessi locali spogliatoio, servizi igienici e locale caldaia. L'altezza interna di questo livello è pari a 3,50 metri.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata con coibentazione in isolamento interposto come da perizia del 24/03/2016

ottimo ★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[67.27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12032-000474/12 registrata in data 14/09/2012

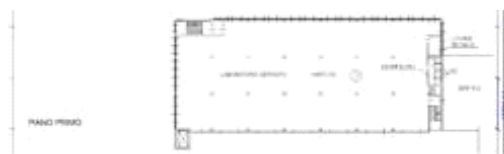
CONSISTENZA:

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 /deposito piano			

primo	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Totale:	1.100,00				1.100,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72473062/>

Descrizione: capannone di Via Roma 25 è uno stabile laboratorio/ produttivo/uffici d'epoca.

Indirizzo: Cardano al Campo, Via Roma

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 382,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 344,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/capannone/vendita/varese/via-giovanni-xxiii-papa-173bis-cardano-al-campo-1000mq-38443626/>

Descrizione: Capannone Industriale completamente indipendente e recintato di totali 1000 mq sviluppato su due livelli.

Indirizzo: Via Giovanni XXIII Papa 173BIS a Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 299,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.100,00 pari a 269,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/55339422/>

Descrizione: Capannone indipendente degli anni 60 di 850 mq con area esterna di circa 1850 mq (in parte edificabile per residenziale)

Indirizzo: Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 942

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 445,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 401,27 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Consistenza	1.100,00	680,00	1.000,00	942,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	382,35	299,00	445,86
su più piani	6,00	0,00	0,00	0,00
ubicazione	6,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	269,10	269,10	269,10
su più piani	5 %	0,00	0,00	0,00
ubicazione	5 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	113.022,00	26.910,00	42.517,80
su più piani	0,00	0,00	0,00
ubicazione	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	347.022,00	296.010,00	420.517,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **354.516,60**

Divergenza: 29,61% < %

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

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è stata quella fornita dal committente ed è stata ritenuta valida e veritiera; è stata effettuata inoltre verifica catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo se previsto dall'incarico e attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.100,00 x 322,29 = **354.516,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 354.516,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 354.516,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 25% com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

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	capannone artigianale	1.100,00	0,00	354.516,60	354.516,60
				354.516,60 €	354.516,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 348.516,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 17.425,83**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 331.090,77**

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): **€. 66.218,15**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**di legge
di legge**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Riduzione per arrotondamento: **€. 4.872,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 19/2020

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

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, limitatamente alla porzione al piano secondo, della superficie commerciale di circa 1.100,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente nel complesso industriale, costituita da laboratorio-deposito e servizi.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso, il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO SECONDO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 348.516,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 331.090,77

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**260.000,00**

Data della valutazione: **02/07/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

In atti è presente un contratto di locazione a favore della ditta *** DATO OSCURATO *** del tipo 6+6, stipulato il 20/04/2017 con scadenza il 31/05/2023 per un importo di euro 18.000 annui e limitatamente a 400 mq del piano sotterraneo e 790 mq del piano terreno, e piano secondo, (il piano primo non è oggetto del contratto), come meglio evidenziato nell'allegato A del contratto di locazione. Il contratto è stato registrato il 17/05/2017 a Novara ai numeri 4110 serie 1T. L'interrogazione all'anagrafe Tributaria, non è ancora stata evasa..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio riportate nelle allegate ispezioni ipotecarie.

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

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:

servitù di passo , come riscontrato in fatto. La scala di accesso pedonale, in posizione nord e prospettante il cortile comune al sub. 5 che conduce ai diversi piani funge da uscita di emergenza dell'adiacente proprietà.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, del 19/04/2013 a firma di Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69486/22259 di repertorio, iscritta il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 6688/40125, a favore di B *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.105.000,00 euro.

Importo capitale: 650.000,00 euro.

Durata ipoteca: 144 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, del 02/05/2018 dell' *** DATO OSCURATO *** ai nn. 11849/9718 di repertorio, iscritta il 03/05/2018 a Milano 2 ai nn. 56697/9565, a favore dell' *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 17.843.512,88.

Importo capitale: € 8.921.756,44.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 02/04/2019 dal Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2317 di repertorio, trascritto il giorno 08/05/2019 a Milano 2 ai nn. 57540/37632, a favore della *** DATO OSCURATO ***

Note: Credito pari a euro 484.840,46 oltre interessi e spese successive. Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e a tutto quanto gravabile sia stato e venga anche in seguito introdotto nella proprietà cauzionale, è altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà negli en ti e spazi comuni all'intero fabbricato.

sentenza di fallimento, del 08/04/2020 del Tribunale ordinario di Busto Arsizio ai nn. 19/2020 di repertorio, contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Contratto di locazione novennale con opzione di acquisto., stipulato il 21/05/2015 dalla Dott.ssa CARRARA Patrizia Notaio in Milano ai nn. 29560/16253 di repertorio, trascritto il 26/05/2015 a Milano 2 ai nn. 32768/49401, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita limitatamente ai beni seguenti beni: laboratorio-deposito e servizi al **piano secondo**, facente parte di una più ampia consistenza, censita – in una maggior consistenza - al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 11 (undici), mappale 610 (seicentodieci) subalterno 6 (sei), via Alessandro Volta n. 54, Piani S1-T-1-2, categoria D/1, rendita catastale Euro 30.349,00 (planimetria depositata in Catasto e registrata in data 7 marzo 2013 al n. VA0037930 di protocollo).

La durata del contratto viene stabilita in anni 9 (nove) e mesi 6 (sei) fino al giorno 15 (quindici) novembre 2024 (duemilaventiquattro). Il canone della locazione viene stabilito in Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) annui oltre I.V.A. Da ulteriori approfondimenti, si è altresì appreso che la *** DATO OSCURATO *** ha cambiato denominazione in *** DATO OSCURATO *** che figurerebbe quindi l'apparente titolare del contratto di locazione. Tuttavia, detta società *** DATO OSCURATO *** in liquidazione figura cancellata dal Registro Imprese dal 23.1.2018.

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
Millesimi condominiali:	di legge
Ulteriori avvertenze:	

come si evince nell'allegato atto di provenienza: "Alla porzione immobiliare suddescritta segue e compete, ed è compresa nella presente vendita, la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso industriale di cui fa parte, quali identificati al Catasto fabbricati del Comune

di Cardano al Campo al foglio 11, mappale 610 subalterno 5, via Alessandro Vota n. 54, piano terreno, bene comune non censibile:"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita stipulato il 19/04/2013 a firma del Dott. Franco GAVOSTO Notaio in Magenta ai nn. 69485/22258 di repertorio, registrato il 29/04/2013 a Magenta ai nn. 607/1T, trascritto il 30/04/2013 a Milano 2 ai nn. 27718/40123.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di donazione di nuda proprietà da parte del padre EGIDA Dario (dal 08/07/1992 fino al 19/04/2013), con atto stipulato il 08/07/1992 a firma di Dott. Mario LAINATI Notaio in Gallarate ai nn. 47498/11546 di repertorio, registrato il 10/07/1992 a Gallarate ai nn. 1670/1, trascritto il 25/07/1992 a Milano 2 ai nn. 61762/43419.

Con tale atto il sig. *** DATO OSCURATO *** ha donato al proprio figlio la nuda proprietà dei beni oggetto della presente valutazione riservando il corrispondente usufrutto generale e vitalizio per sé e per e dopo di sé a favore del coniuge signora *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di usufrutto (dal 02/04/2000 fino al 19/04/2013). In morte del coniuge E *** DATO OSCURATO *** deceduto il giorno 02/04/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie si riferiscono all'intero edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 162/1970**, rilasciata il 18/07/1970 con il n. P.G. 3616 di protocollo.

La presente pratica è nomenclata nell'atto di provenienza a cui si rimanda, ma non è stata prodotta in sede di accesso agli atti. Il perito non ha, di conseguenza, potuto effettuare alcuna verifica di conformità.

Licenza Edilizia **N. 91/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio industriale, rilasciata il 04/04/1972 con il n. P.G. 1952 di protocollo, agibilità del 20/05/1974

Permesso di costruire in sanatoria **N. 382/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parcheggi preesistenti con opere di realizzazione di nuovi parcheggio a raso in Via Volta , rilasciata il 03/11/2015.

Il titolo è riferito solamente ai beni distinti al foglio 11 mapp. 610 sub 6 - mapp. 9772 - mapp. 7708

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera il Comune di Cardano al Campo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 5.12.2011, reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.L. - serie avvisi e concorsi, n. 9 del 29.02.2012..

L'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato; aree per attività economiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali aree sono normate dall'art. 18.2 N.d.P.. Di seguito si

riportano i principali indici di utilizzazione:

If e It = mq/mq 0,80

Rc = 50%

Vt. Min = 20%

H max = mt 15,00

Parcheggio = legge 122/89.

Modalità di intervento Intervento edilizio diretto. Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso relativi a tutto l'insediamento che comporti l'aggiornamento della dotazione di aree standards occorre procedere con preventiva pianificazione attuativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformazione attuale del bene si fonda sul deposito di una pratica che non presuppone un atto di assenso del Comune ma l'autodenuncia del tecnico progettista e quindi non necessariamente conforme e verificata, si aggiunge che, nei termini di legge non è intervenuta alcuna comunicazione ostativa da parte dello stesso Comune.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. resta esclusa dalla determinazione del valore ogni qualsiasi costo di ulteriori attività non espressamente citate che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

I costi pari a 3.000 € sono riferiti alla pratica eventuale per l'intero subalterno 6, per cui sono stati computati solo nel primo lotto. Come i costi dell'eventuale frazionamento catastale da sostenere una sola volta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti raffigurante lo stato dei luoghi risale al 1972 e prenta la rappresentazione grafica di alcune partizioni interne disegnate a matita in maniera sommaria. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali ed ammenda stima di massima (già inseriti nel lotto 1): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la pratica è efficace dal suo deposito salvo diverse richieste di integrazioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Qualora si vendesse il singolo lotto è necessario un frazionare catastalmente e la creazione di beni comuni quali i vani scale e l'ascensore (a mero titolo esemplificativo). L'importo del frazionamento viene computato per ogni singolo lotto. Non sono stati accatastati i posti auto derivanti dall'Permesso di costruire in sanatoria **N. 382/2013**, gli stessi sono attribuiti in numero pari ad 1/4 per ciascun lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazioni catastali stima di massima: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica: meccanica, elettrica, di sollevamento, di prevenzione incendi, di riscaldamento etc.

Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la conformità degli impianti. Il montacarichi non è funzionante.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova nel presupposto che nessuno degli impianti sia conforme alla normativa vigente.

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA ALESSANDRO VOLTA 54

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone artigianale a CARDANO AL CAMPO Via Alessandro Volta 54, **limitatamente alla porzione al piano secondo**, della superficie commerciale di circa 1.100,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente nel complesso industriale, costituita da laboratorio-deposito e servizi.

Porzione di complesso industriale costituito da: laboratorio disposto su più piani la cui

conformazione planimetrica è a forma rettangolare regolare ed antistante piccola porzione di area cortilizia pertinenziale. La struttura è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, una doppia fila di pilastri interrompe la disposizione planimetrica interna. Il primo sotto strada, con altezza catastale pari a mt 3.50, è raggiungibile tramite rampa carraia attestata sul cortile comune e da due corpi scala ed un montacarichi; a questo piano sono ubicati i servizi, la caldaia, i bagni e spogliatoi. Al piano rialzato, anch'esso raggiungibile tramite rampa parallela ed attestata sul cortile comune sono ubicati gli uffici e servizi ed una porzione, pari a circa metà della superficie di piano a deposito. L'altezza interna di questo e dei piani superiori è pari a mt 3.50. Il piano primo e secondo sono destinati a laboratorio/deposito, ad esclusione di alcuni vali tecnici e del corpo scala posti ai due estremi della pianta. Il montacarichi, posto in posizione nord est, serve tutti i piani interrato incluso. il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza in allegato a cui si rimanda.

IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA CONSIDERA ESCLUSIVAMENTE LE PORZIONI AL PIANO SECONDO.

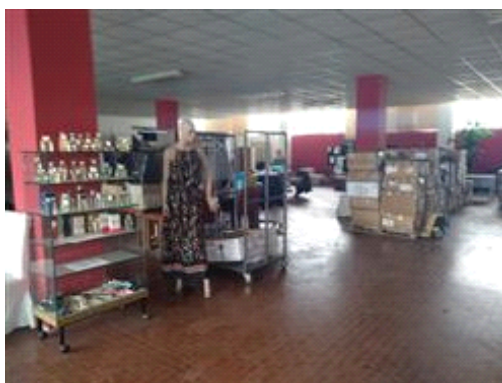
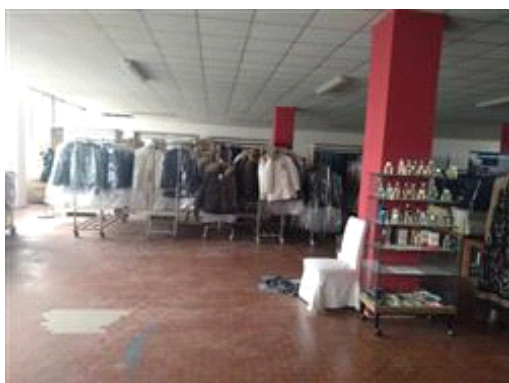
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

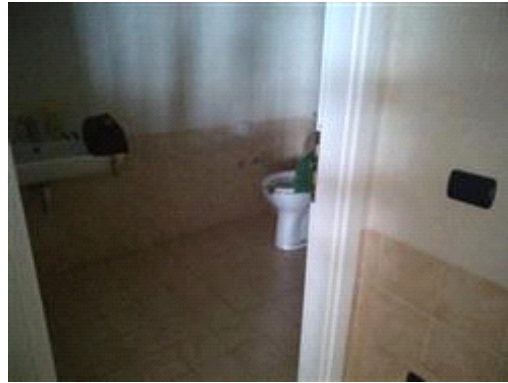
Identificazione catastale intero edificio:

- foglio 11 particella 610 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 30.348,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 54, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 protocollo n. VA0005392 in atti dal 16/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1230.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune al sub. 5, proprietà di terzi al sub. 7, mappali 5172, 5171, 5170 e 612; il tutto salvo errori e come meglio in fatto

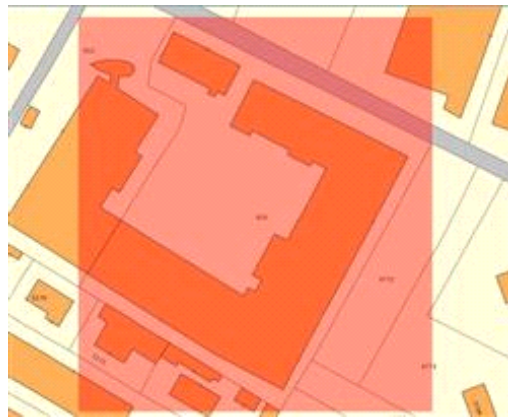
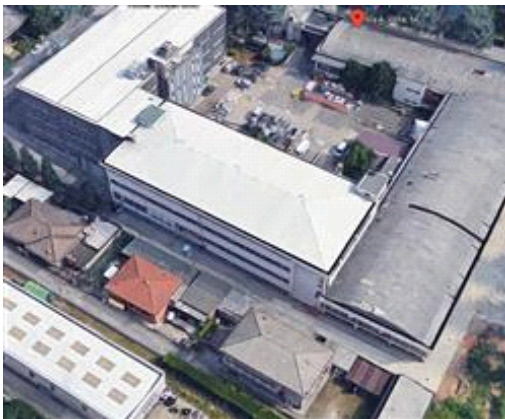
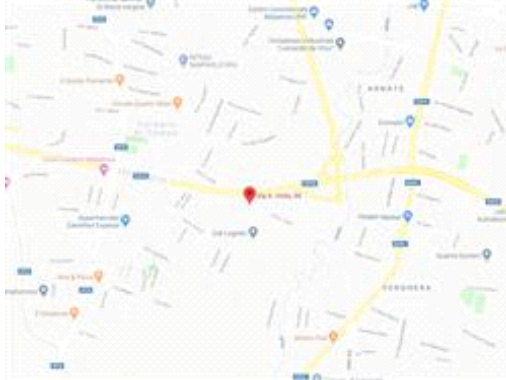
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2013.

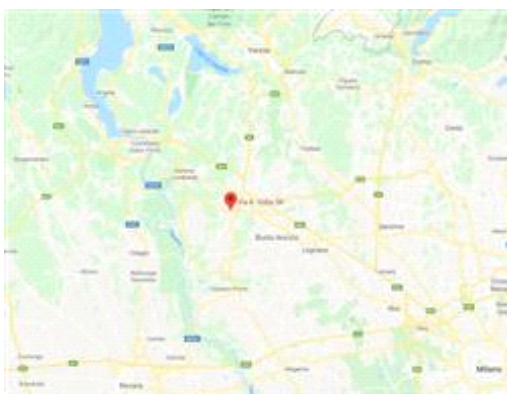




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.





SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

superstrada distante 50 mt
aeroporto distante 10 km
autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

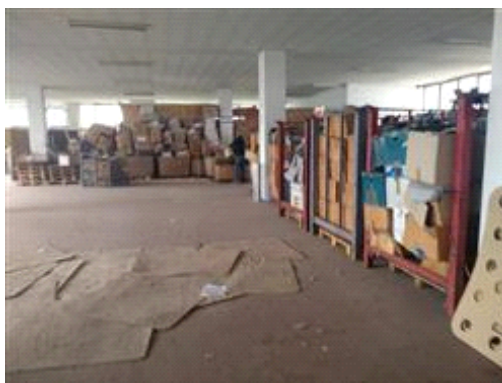
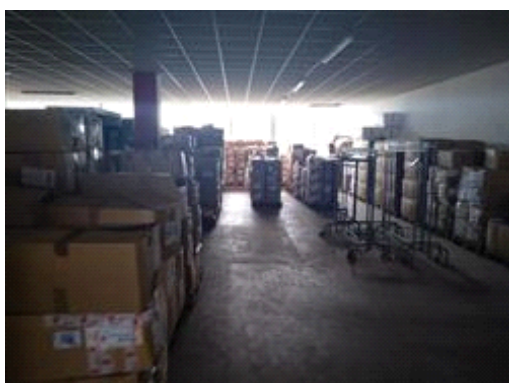
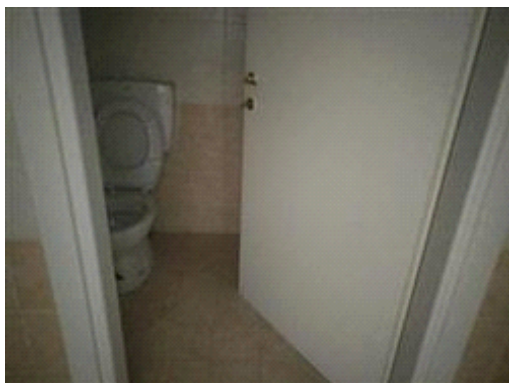
Il presente lotto prende in considerazione il bene al piano secondo che presenta pianta rettangolare e layout interno del tipo ad open space con annessi locali spogliatoio, servizi igienici e locale caldaia. La pianta è suddivisa circa a metà sul lato corto che divide il bene in due grandi ambienti. L'altezza interna di questo livello è pari a 3,50 metri.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata con coibentazione in isolamento interposto come



da perizia del 24/03/2016



CLASSE ENERGETICA:



[55.12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12032-000475/12 registrata in data 14/09/2012

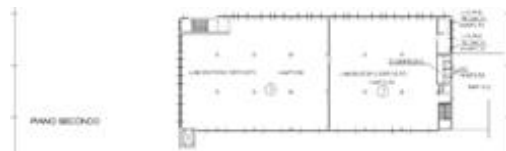
CONSISTENZA:

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 /deposito piano secondo	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Totale:	1.100,00				1.100,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72473062/>

Descrizione: capannone di Via Roma 25 è uno stabile laboratorio/ produttivo/uffici d'epoca.

Indirizzo: Cardano al Campo, Via Roma

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 382,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 344,12 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/capannone/vendita/varese/via-giovanni-xxiii-papa-173bis-cardano-al-campo-1000mq-38443626/>

Descrizione: Capannone Industriale completamente indipendente e recintato di totali 1000 mq sviluppato su due livelli.

Indirizzo: Via Giovanni XXIII Papa 173BIS a Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 299,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.100,00 pari a 269,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/55339422/>

Descrizione: Capannone indipendente degli anni 60 di 850 mq con area esterna di circa 1850 mq (in parte edificabile per residenziale)

Indirizzo: Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 942

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 445,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 401,27 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Consistenza	1.100,00	680,00	1.000,00	942,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	382,35	299,00	445,86
su più piani	6,00	0,00	0,00	0,00
ubicazione	6,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	269,10	269,10	269,10
su più piani	5 %	0,00	0,00	0,00
ubicazione	5 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	234.000,00	269.100,00	378.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	113.022,00	26.910,00	42.517,80
su più piani	0,00	0,00	0,00
ubicazione	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	347.022,00	296.010,00	420.517,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **354.516,60**

Divergenza: 29,61% < %

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

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è stata quella fornita dal committente ed è stata ritenuta valida e veritiera; è stata effettuata inoltre verifica catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo se previsto dall'incarico e attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.100,00	x	322,29	=	354.516,60
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 354.516,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 354.516,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del

25% com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

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	capannone artigianale	1.100,00	0,00	354.516,60	354.516,60
				354.516,60 €	354.516,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 348.516,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 17.425,83**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 331.090,77**

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): **€. 66.218,15**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Riduzione per arrotondamento: **€. 4.872,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.000,00**

data 02/07/2020

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara