



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

330/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF: PZZGRL72L08B300X
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97
telefono: 0331322770
fax: 0331322770
email: arch_pozzati@libero.it
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
330/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a CERRO MAGGIORE Via Ca' Rossa 12, della superficie commerciale di 7.957,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il compendio pignorato è costituito da un capannone industriale costruito agli inizi degli anni '80 che insiste su un'ampia area di sedime. Quest'ultima di forma irregolare, ricorda vagamente un trapezio con lato maggiore di ca. 185 mt, lato minore di ca. 120 mtl ed altezza di ca. 104 mtl. L'area di sedime è poco meno di 16.000 mq. di cui una parte è coperta dall'immobile industriale, da diversi vani tecnici, dal vano scala esterno e la restante superficie è libera (parzialmente asfaltata e a verde); esterni alla recinzione sul fronte sud/est del lotto, si ha un'ampia fascia di parcheggi nella disponibilità dell'area industriale di cui la proprietà fa parte.

Il lotto si trova alla periferia Est del Comune di Cerro Maggiore (l'area industriale di tale Comune ha il suo confine ideale definito dall'asse autostradale) ed è facilmente visibile dall'Autostrada dei laghi A8, sulla via interna Ca' Rossa.

L'immobile si sviluppa su due livelli principali che hanno una consistenza di ca. 4.985 mq; si hanno poi sul fronte sud-est degli spazi ad uffici che occupano un terzo livello di ca. 795 mq; al piano superiore ca. 50 mq di vani tecnici (loc. generatori).

Ad unire i diversi livelli si hanno due vani scala interni con relativi montacarichi ed un vano scala di "rappresentanza" posto sul lato sud-est con relativo ascensore. Quest'ultimo vano scala è l'intervento edile di più recente costruzione, di forma planimetrica ellittica, ha parte del vano scala in cemento armato e parte in ferro; il rivestimento esterno è in lamiera stirata.

La struttura del capannone è in cemento armato precompresso con ampie luci e non mostra segni di degrado.

L'intero immobile ha uno stato di manutenzione discreto.

I pavimenti sono in cls nei reparti produttivi; nell'esposizione in quadrotti di legno semplicemente appoggiati; negli uffici in quadrotti di legno galleggianti con finitura in corda. Nei locali esposizione ed uffici i plafoni sono costituiti da controsoffitto in quadrotti di cartongesso. Qui abbiamo diversi partiture interne costituite da pareti mobili in diverso materiale e alcune vetrate con serigrafie. I serramenti sono ovunque in alluminio

Gli impianti non sono attualmente funzionanti e andranno verificati e messi a norma.

Le centrali termiche non sono più funzionanti; in origine vi erano due



caldaie di cui una funzionante coi trucioli di legno delle lavorazioni e l'altra a gas metano; gli elementi radianti sono misti: nella parte esposizione e uffici vi sono degli areotermi; nella parte produzione i nastri a soffitto.

Sono presenti nei locali produzione dei tubi appesi a plafone che dovrebbero essere dedicati alla distribuzione dell'aria compressa.

L'immobile in origine ospitava un'azienda che produceva mobili; non esiste impianto antincendio di spegnimento automatico ma su dichiarazione della proprietà esistono due vasche interrate di accumulo con l'anello esterno delle linee dell'acqua.

Si sottolinea come durante i 2 sopralluoghi effettuati non si siano ravvisate tracce o presenza di materiale amiantifero ma non avendo effettuato analisi specifiche non se ne può escludere la presenza come pure la presenza nel sottosuolo di serbatoi interrati da smaltire o quant'altro. Si precisa altresì che non si è effettuata alcuna analisi del terreno anche se l'attività insediatasi (produzione di mobili) non dovrebbe far presagire "sorprese" in tal senso. Ad ogni modo a scopo cautelativo in fase di stima del compendio si è voluto prudenzialmente decurare il valore stimato per vizi e difetti occulti del 15%.

Si segnala come in concomitanza di eventi temporaleschi, la zona esterna posta in depressione sul lato sud-est si allaga in quanto le pompe di rilancio non sono adeguatamente dimensionate o comunque malfunzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 450-350. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 91 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 53.960,00 Euro, indirizzo catastale: Cerro Maggiore Via Ca' Rossa n.12, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Secondo la mappa di Catasto Terreni: mappali 253, 289, 290 e per due lati pubblica via

Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 9 Particella 91 Sub. 701 e SUB. 702 derivano dall'immobile riportato in NCEU al Foglio 9 Particella 91 che è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 in base alla nota di costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 71113/1988). L'ente urbano riportato in NCYT al Foglio 9 Particella 91 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT al Foglio 9 Particella 91, Particella 98, Particella 99, Particella 92, Particella 254 e Particella 261. In merito alle coerenze si precisa come il confine sud-est sia costituito da strada vicinale su cui prospettano i mapp.li 104,102,495 e 493

- foglio 9 particella 91 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 5048 mq, intestato a [REDACTED]

Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 9 Particella 91 Sub. 701 e SUB. 702 derivano dall'immobile riportato in NCEU al Foglio 9 Particella 91 che è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 in base alla nota di costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 71113/1988). L'ente urbano riportato in NCYT al Foglio 9 Particella 91 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT al Foglio 9 Particella 91, Particella 98, Particella 99, Particella 92, Particella 254 e Particella 261. In merito alle coerenze si precisa come il confine sud-est sia costituito da strada vicinale su cui prospettano i mapp.li 104,102,495 e 493

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.957,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.744.002,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.069.602,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.069.602,25
Data di conclusione della relazione:	27/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa come [REDACTED] con atto di fusione di società per incorporazione del 16/01/2025 sia confluita [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2009 a firma di Dott. Zanini Giorgio ai nn. 77659/6982 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Milano 2 ai nn. 102491/22111, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate - società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000,00 Euro.

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED].

In data 10 Aprile 2017 al n. 7043 di annotazione ad iscrizione atto di rinegoziazione di mutuo



ipotecario

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2009 a firma di Dott. Zanini Giorgio ai nn. 77660/6983 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Milano 2 ai nn. 102491/22112, a favore di Credito Bergamasco S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Garanzia a mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000,00 Euro.

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

In data 16 Marzo 2011 al n. 6191 di annotazione ad iscrizione atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario. In data 6 Agosto 2013 al n. 10525 di annotazione ad iscrizione annotazione all'iscrizione.

In data 13 Aprile 2017 al n. 7634 di surrogazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6980 di repertorio, trascritta il 25/10/2024 a Milano 2 ai nn. 141602/100010, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a., contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Diritti pari a 1/1 di piena proprietà immobile identificato al NCEU al Fg 9 Particella 91 Sub. 701 e Fg 9 Particella 91 Subalterno 702 siti nel comune di Cerro Maggiore (MI)

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 19/11/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5057/2021 di repertorio, trascritta il 01/12/2021 a Milano 2 ai nn. 171190/116712, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione (dal 16/01/2025), con atto stipulato il 16/01/2025 a firma di Dott. Letterio Claudio Scordo ai nn. 33596/29079 di repertorio, registrato il 12/02/2025 a Milano DP II ai nn. 12678 Serie 1T, trascritto il 12/02/2025 a Milano 2 ai nn. 1778/12215

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal



19/07/1974), con atto stipulato il 19/07/1974 a firma di Dott. Italo Tarsia ai nn. 167563/1847 di repertorio, trascritto il 30/07/1974 a Milano 2 ai nn. 38413/33452.

Il titolo è riferito solamente a Diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT al Foglio 9 Particella 90, riporato in NCT a Foglio 9 Particella 98, che soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 0 Particella 91 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/04/1979), con atto stipulato il 19/04/1979 a firma di Dott. Italo Tarsia ai nn. 166393/1789 di repertorio, trascritto il 04/05/1974 a Milano 2 ai nn. 23487/20336.

Il titolo è riferito solamente a Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà di immoobili riportati in NCT al Foglio 9 Particella 91, riportati in NCT al Foglio 9 Particella 99, soppressi ed uniti cotituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 16/04/1982), con atto stipulato il 16/04/1982 a firma di Dott. Salvatore Carugati ai nn. 70030 di repertorio, trascritto il 06/05/1982 a Milano 2 ai nn. 26262/21331.

Il titolo è riferito solamente a Diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 254, soppresso ed unito costituisce l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/11/1984), con atto stipulato il 02/11/1984 a firma di Dott. Antonio Gallavresi ai nn. 40450/3565 di repertorio, trascritto il 14/11/1984 a Milano 2 ai nn. 73237/58458.

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita si riferisce al diritto pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT al foglio 9 Particella 261, riportato in NCT a Foglio 9 Particella 92, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura

██████████rl per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di scissione (dal 14/03/2018 fino al 16/01/2025), con atto stipulato il 14/03/2018 a firma di Dott. Ambrosini Francesco ai nn. 5833/3450 di repertorio, trascritto il 06/04/2018 a Milano 2 ai nn. 44989/30098

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziario di revocazione (dal 01/04/2022 fino al 16/01/2025), con atto stipulato il 01/04/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5057/2021 di repertorio, trascritto il 12/07/2022 a Milano 2 ai nn. 102680/12853.

A favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Si rileva atto di trasformazione di società del Notaio SALvatore Carugati del 27/02/1987 rep. n. 132090/4807 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 15/09/1987 al n. /67379/48991 a favore di

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro _____

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Cerro Maggiore (MI) di cui alla procedura. Si precisa come con atto di fusione stipulato dal Dott. Letterio Claudio Scordo il 16/01/25 Rep. 33596/29079 registrato a Milano II il 12/02/2025 n. 12678 Serie 1T

_____ è stata fusa _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 218/82 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione capannone industriale con annessi uffici e refettorio, presentata il 27/07/1982 con il n. 11308 di protocollo, agibilità del 22/12/1988.

Variante n. 169/V/84 di Prot. 11279/106 del 02/10/84 relativa alla costruzione di cabina elettrica e locali accessori

Concessione Edilizia N. P.E. n. 70BIS/1986 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione ampliamento capannone industriale, presentata il 20/03/1986 con il n. 5762/86 di protocollo, agibilità del 22/12/1988.

Variante di Prot. n. 2143/88 del 27/01/1988 indicante "variante a progetto di ampliamento capannone ad uso industriale" e Variante di Prot. n. 20882/88 del 04/10/1988 indicante "variante a progetto di ampliamento capannone ad uso industriale"

Concessione Edilizia N. P.E. n. 82/89 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Formazione di scala esterna di sicurezza e di accesso e sistemazione della relativa zona circostante

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona P-CnA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 24 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza nell'ex reparto officina meccanica a piano terra di parete di compartimentazione in blocchi di cemento Presenza nell'ex reparto zona assemblacci a piano primo di parete in cartongesso Presenza di pareti mobili e vetrate sia a piano primo nei locali esposizione che a piano secondo nella zona uffici. Si precisa come non si sia riusciti a recuperare Fine Lavori / Agibilità relativa alla C.E. n. 82/89 relativa alla "Formazione di scala esterna di sicurezza e di accesso e sistemazione della relativa zona circostante"

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

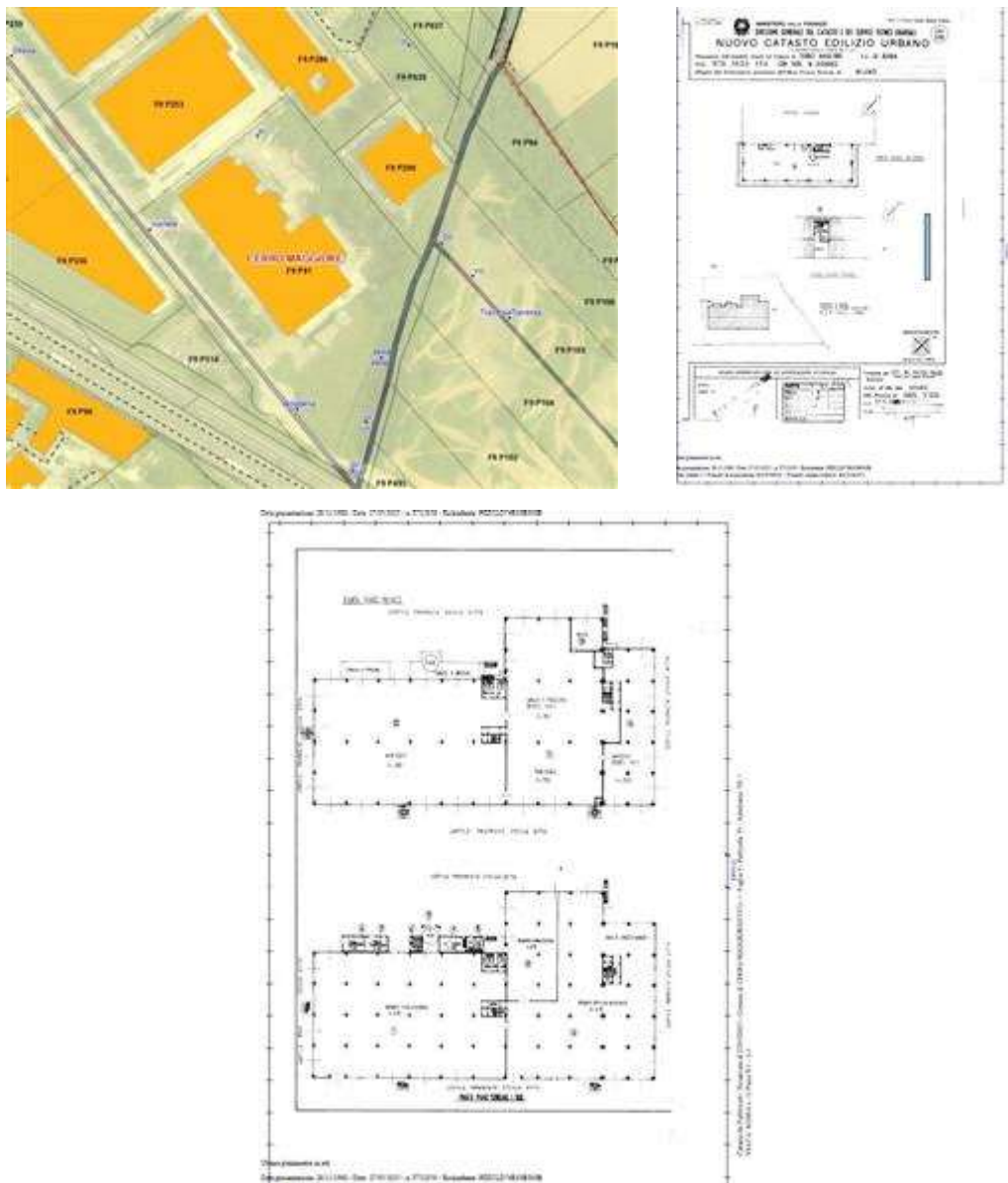
Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale non rappresenta con esattezza lo stato dei luoghi che verrà comunque regolarizzato a seguito di presentazione sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:



- Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



L'immobile è inserito in un distretto industriale e pertanto la zona urbanistica è compatibile con la funzione del fabbricato esistente





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

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA CA' ROSSA 12

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CERRO MAGGIORE Via Ca' Rossa 12, della superficie commerciale di **7.957,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il compendio pignorato è costituito da un capannone industriale costruito agli inizi degli anni '80 che insiste su un'ampia area di sedime. Quest'ultima di forma irregolare, ricorda vagamente un trapezio con lato maggiore di ca. 185 mt, lato minore di ca. 120 mt ed altezza di ca. 104 mt. L'area di sedime è poco meno di 16.000 mq. di cui una parte è coperta dall'immobile industriale, da diversi vani tecnici, dal vano scala esterno e la restante superficie è libera (parzialmente asfaltata e a verde); esterni alla recinzione sul fronte sud/est del lotto, si ha un'ampia fascia di parcheggi nella disponibilità dell'area industriale di cui la proprietà fa parte.

Il lotto si trova alla periferia Est del Comune di Cerro Maggiore (l'area industriale di tale Comune ha il suo confine ideale definito dall'asse autostradale) ed è facilmente visibile dall'Autostrada dei laghi A8, sulla via interna Ca' Rossa.

L'immobile si sviluppa su due livelli principali che hanno una consistenza di ca. 4.985 mq; si hanno poi sul fronte sud-est degli spazi ad uffici che occupano un terzo livello di ca. 795 mq; al piano superiore ca. 50 mq di vani tecnici (loc. generatori).

Ad unire i diversi livelli si hanno due vani scala interni con relativi montacarichi ed un vano scala di "rappresentanza" posto sul lato sud-est con relativo ascensore. Quest'ultimo vano scala è l'intervento edile di più recente costruzione, di forma planimetrica ellittica, ha parte del vano scala in cemento armato e parte in ferro; il rivestimento esterno è in lamiera stirata.

La struttura del capannone è in cemento armato precompresso con ampie luci e non mostra segni di degrado.

L'intero immobile ha uno stato di manutenzione discreto.

I pavimenti sono in cls nei reparti produttivi; nell'esposizione in



quadrotti di legno semplicemente appoggiati; negli uffici in quadrotti di legno galleggianti con finitura in corda. Nei locali esposizione ed uffici i plafoni sono costituiti da controsoffitto in quadrotti di cartongesso. Qui abbiamo diverse partiture interne costituite da pareti mobili in diverso materiale e alcune vetrate con serigrafie. I serramenti sono ovunque in alluminio

Gli impianti non sono attualmente funzionanti e andranno verificati e messi a norma.

Le centrali termiche non sono più funzionanti; in origine vi erano due caldaie di cui una funzionante coi trucioli di legno delle lavorazioni e l'altra a gas metano; gli elementi radianti sono misti: nella parte esposizione e uffici vi sono degli areotermi; nella parte produzione i nastri a soffitto.

Sono presenti nei locali produzione dei tubi appesi a plafone che dovrebbero essere dedicati alla distribuzione dell'aria compressa.

L'immobile in origine ospitava un'azienda che produceva mobili; non esiste impianto antincendio di spegnimento automatico ma su dichiarazione della proprietà esistono due vasche interrate di accumulo con l'anello esterno delle linee dell'acqua.

Si sottolinea come durante i 2 sopralluoghi effettuati non si siano ravvisate tracce o presenza di materiale amiantifero ma non avendo effettuato analisi specifiche non se ne può escludere la presenza come pure la presenza nel sottosuolo di serbatoi interrati da smaltire o quant'altro. Si precisa altresì che non si è effettuata alcuna analisi del terreno anche se l'attività insediatasi (produzione di mobili) non dovrebbe far presagire "sorprese" in tal senso. Ad ogni modo a scopo cautelativo in fase di stima del compendio si è voluto prudenzialmente decurtare il valore stimato per vizi e difetti occulti del 15%.

Si segnala come in concomitanza di eventi temporaleschi, la zona esterna posta in depressione sul lato sud-est si allaga in quanto le pompe di rilancio non sono adeguatamente dimensionate o comunque malfunzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 450-350. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 91 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 53.960,00 Euro, indirizzo catastale: Cerro Maggiore Via Ca' Rossa n.12, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Secondo la mappa di Catasto Terreni: mappali 253, 289, 290 e per due lati pubblica via

Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 9 Particella 91 Sub. 701 e Sub. 702 derivano dall'immobile riportato in NCEU al Foglio 9 Particella 91 che è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 in base alla nota di costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 71113/1988). L'ente urbano riportato in NCYT al Foglio 9 Particella 91 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT al Foglio 9 Particella 91, Particella 98, Particella 99, Particella 92, Particella 254 e Particella 261. In merito alle coerenze si precisa come il confine sud-est sia costituito da strada vicinale su cui prospettano i mapp.li 104,102,495 e 493

- foglio 9 particella 91 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 5048 mq, [REDACTED]

Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 9 Particella 91 Sub. 701 e Sub. 702 derivano dall'immobile riportato in NCEU al Foglio 9 Particella 91 che è stato costituito sull'ente



urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 91 in base alla nota di costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 71113/1988). L'ente urbano riportato in NCYT al Foglio 9 Particella 91 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT al Foglio 9 Particella 91,, Particella 98, Particella 99, Particella 92, Particella 254 e Particella 261. In merito alle coerenze si precisa come il confine sud-est sia costituito da strada vicinale su cui prospettano i mapp.li 104,102,495 e 493

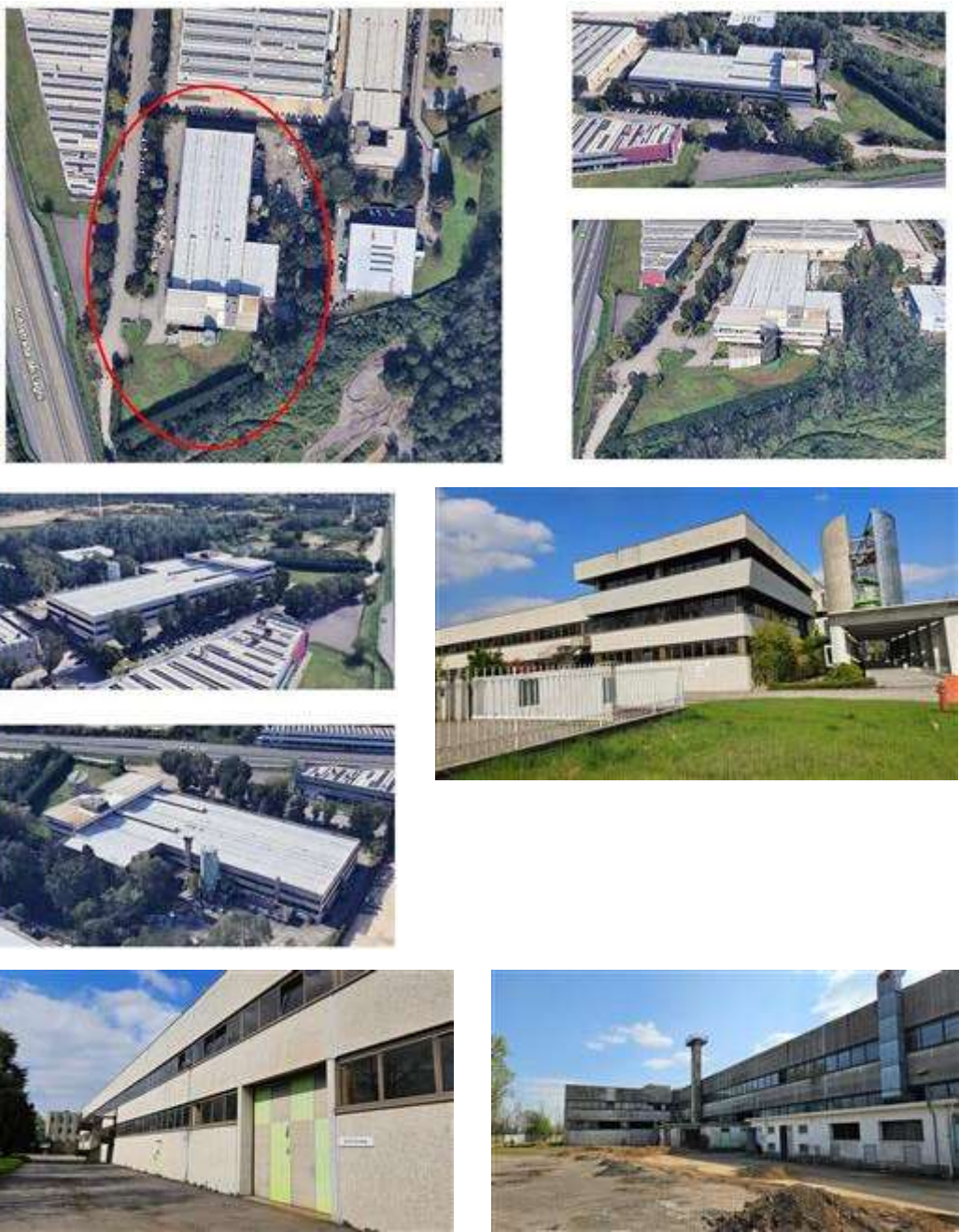
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Castellanza, Parabiago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23 km
autobus distante 2 km
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

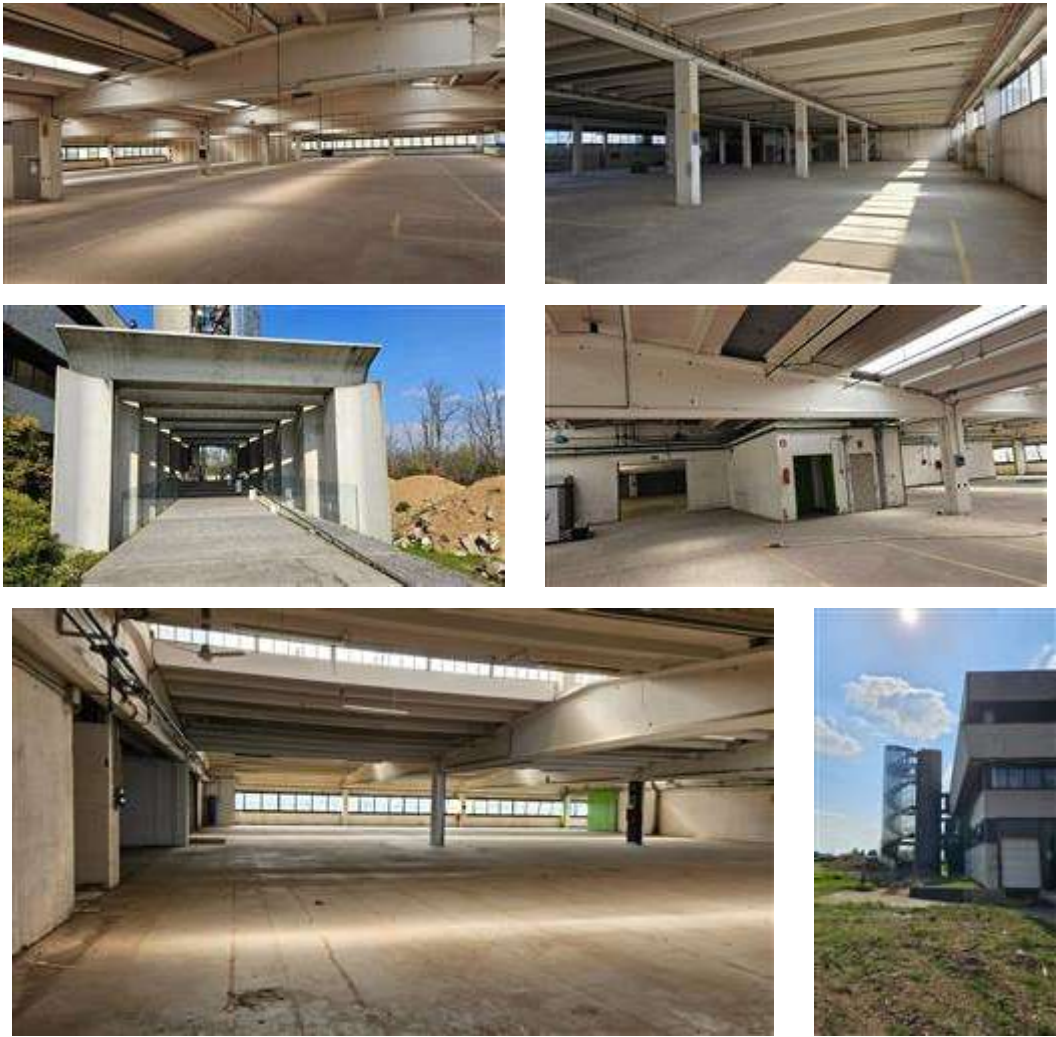
esposizione:
panoramicità:



livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



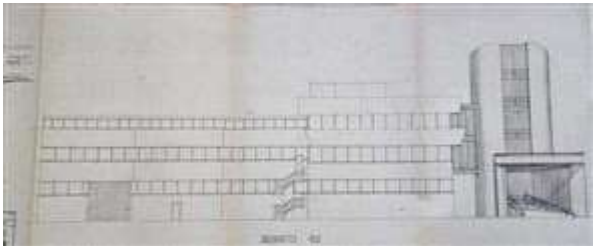
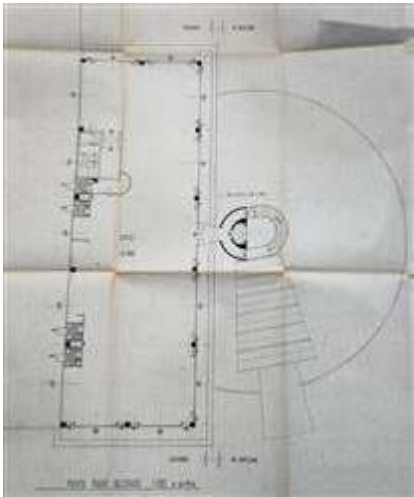
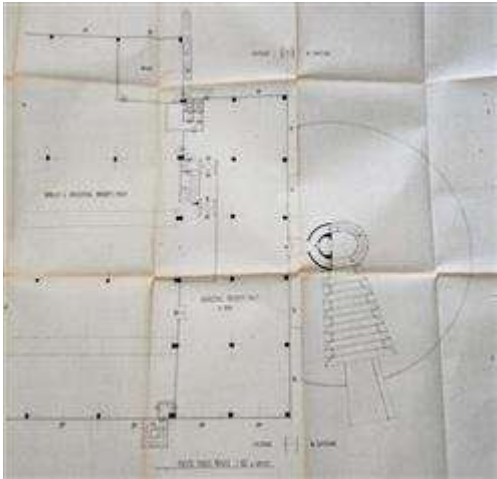
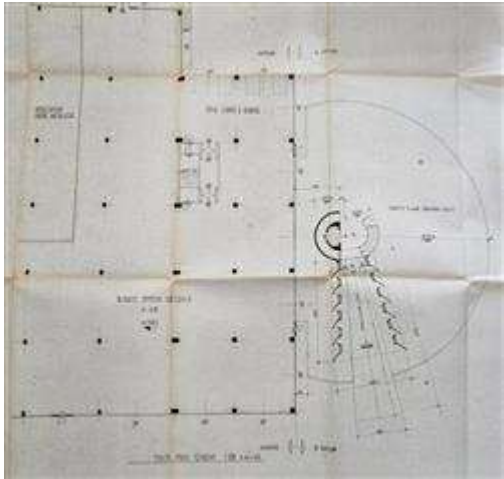
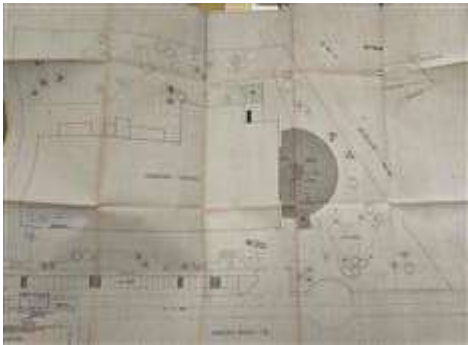
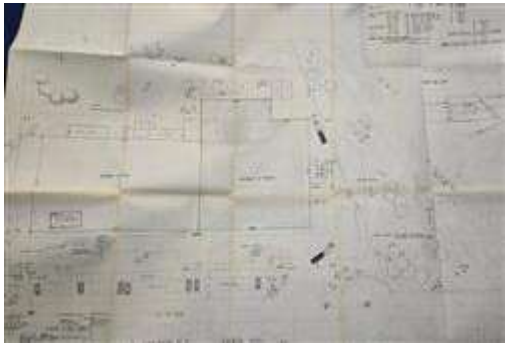
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali produzione - magazzini	9.281,00	x	70 %	=	6.496,70
Esposizione	685,00	x	80 %	=	548,00
Uffici e blocco servizi	795,00	x	100 %	=	795,00



Balcone uffici	105,00	x	30 %	=	31,50
Vani tecnici	247,00	x	35 %	=	86,45
Totale:	11.113,00				7.957,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione estimativa ha considerato tutti i parametri indicati nell'apposito capitolo "Criteri e fonti d'informazione". In particolare si sono valutate le consistenze in termine di superficie lorda dei vari spazi, parametrando alla loro funzione e grado di finitura. Il vano scala esterno posto a sud, con relativo ascensore, passerella d'ingresso e distribuzione, è stato considerato come valore intrinseco della zona esposizione/uffici che serve. I valori unitari a mq delle diverse funzioni poi riflettono anche il valore intrinseco dell'ampia arera esterna (recintata) pertinenziale a servizio dell'immobile, che ricordiamo essere in zona P-CnA è pertanto rimandando all'art. 24 NTA esprime ancora potenzialità edificatoria residua.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.957,65 x 850,00 = **6.764.002,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.764.002,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.764.002,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

A garanzia dell'acquirente, data l'impossibilità di effettuare analisi del terreno specifiche piuttosto che escludere completamente la presenza di materiale amiantifero o altro, si è considerato corretto abbattere il valore di mercato stimato del 10%

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, casa.it, trovacasa.it, tecnocasa, Remax

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 industriale	7.957,65	0,00	6.764.002,50	6.764.002,50
				6.764.002,50 €	6.764.002,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.744.002,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 674.400,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.069.602,25**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.069.602,25**

data 27/05/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati

