



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

195/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Montonati

CF: MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: alessandro.montonati@alice.it

PEC: alessandro.montonati2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
195/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BUSTO ARSIZIO Piazza San Michele 4/C, della superficie commerciale di **61,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare a destinazione commerciale composta da un locale adibito a negozio a piano terra oltre a locale accessorio adibito a ripostiglio e servizio igienico a piano seminterrato primo. Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio così come richiamate nel titolo di provenienza e tali per legge, destinazione e regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala A, ha un'altezza interna di P.T: 4,32 e 4,40 m; P.S1: 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 775 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 10, consistenza 69 mq, rendita 1.457,49 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 4, piano: T-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 14/10/2011 Pratica n. VA0452656 in atti dal 14/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 232880.1/2011)

Coerenze: del negozio a P.T in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: enti comuni, portici verso Piazza San Michele, altra unità immobiliare, enti comuni a chiudere. Del ripostiglio e servizio igienico a P.S1 in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare, Piazza San Michele, altra unità immobiliare, enti comuni a chiudere.

Particelle corrispondenti al Catasto terreni: Foglio 9, Particella 775.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

A.1 negozio, composto da ripostiglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.880,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.500,00



Data della valutazione:

11/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 15/11/2023 alla presenza del Sig. [REDACTED] che ha mostrato un atteggiamento collaborativo durante lo svolgimento delle operazioni peritali. Il Sig. [REDACTED] ha inoltre riferito che il negozio è stato utilizzato come gelateria.

b) Storia delle modifiche societarie

Con riferimento alla documentazione in atti integrata dall'ispezione presso il Registro Imprese della CCIAA di Varese in data 27/10/2023 si rileva quanto segue:

- La società [REDACTED] ha trasferito la sede legale in Comune di Busto Arsizio con atto del 13/10/2004 rep. 12242/5270 a firma Notaio Andrea Tosi.
- Modifica di atto costitutivo della società con atto del 07/07/2010 rep. 23319/13418 a firma Notaio Andrea Tosi con variazione della denominazione da [REDACTED]

c) Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese in data 31/10/2023 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato.

L'Agenzia delle Entrate in data 10/11/2023 riferisce della registrazione del contratto di locazione n. 656 Serie 3T registrato in data 04/02/2019 presso l'Ufficio Territoriale di Gallarate tra la società [REDACTED]

[REDACTED] Il suddetto contratto è stato oggetto di rinegoziazione in data 14/12/2020 con riduzione del canone da Euro 13252,80 a Euro 12489,60 per il periodo dal 01/12/2020 al 28/02/2021. Il contratto è stato risolto in data 31/10/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 alla data del 27/10/2023 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

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**, stipulata il 23/06/2000 a firma di Notaio Dott. Andrea Tosi ai nn. 1412/525 di repertorio, registrata il 05/07/2000 a Gallarate ai nn. 2496 Serie 1, iscritta il 10/07/2000 a Milano 2 ai nn. 67009/19387, a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE SPA, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: L 400.000.000.

Importo capitale: L 200.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 26, Particella 745, Sub. 4.

Formalità successive nelle quali la nota è formalità di riferimento: iscrizione presentata il 14/02/2020 Servizio P.I. di Milano 2 ai n.ri 19248/3107 – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2000 a firma di Notaio Dott. Andrea Tosi ai nn. 1412/525 di repertorio, registrata il 05/07/2000 a Gallarate ai nn. 2496 Serie 1, iscritta il 14/02/2020 a Milano 2 ai nn. 19248/3107, a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE SPA, contro [REDACTED] derivante da ipoteca in rinnovazione - concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 206.582,76.

Importo capitale: € 103.291,38.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 16, Particella 745, Sub. 4.

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto del 23/06/2000 rep. 1412/525 Notaio Andrea Tosi. Al quadro D della Nota di iscrizione si riporta quanto segue: IL MAPPALE 775/4 DEL FG. BU/26, CON VARIAZIONE DEL 14.10.2011 N. 232880.1/2011 VIENE SOPPRESSO E GENERATO IL NUOVO MAPPALE 775/4 FG. BU/16.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3240 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Milano 2 ai nn. 102649/72187, a favore di SIRIO NPL S.R.L. (CF 05122460263), contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 16, Particella 775, Sub. 4.

Identificativo dell'immobile al Catasto Fabbricati nella formalità precedente: Foglio 26, Particella 775, Sub. 4.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 521,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 544,97
Millesimi condominiali:	proprietà e spese



Ulteriori avvertenze:

generali: 26,628;

L'immobile è amministrato in condominio.

riscaldamento:

22,59

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del condominio Studio Professionale GE.CO GEST-Cond srl (Via Orazio Quinto Flacco, 23 – Busto Arsizio. Tel. 0331/1586854) la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali, indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazione riguardo alla presenza di condomini morosi e indicazione delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 20/11/2023.

Altre cause in corso

Nessuna.

Certificazioni impianti condominiale

Nessun documento prodotto.

Manutenzioni straordinarie previste

Nessuna a carico dell'unità immobiliare in oggetto. Le spese straordinarie deliberate (ascensore, citofoni) si dividono fra tutti gli utenti ad esclusione dei negozi ed uffici siti a piano terreno.

Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia

Le spese condominiali scadute e insolute sopra indicate si riferiscono ai due precedenti anni di esercizio, di cui: 340,95 Euro riferite a [REDACTED] e 204,02 Euro di competenza del precedente Conduttore [REDACTED]. Il piano rateale con scadenza 29/02/2024 ammonta complessivamente a 805,74 Euro.

Art. 3 Regolamento del condominio

Il locali del piano terreno sono destinati ad uffici o negozi; sono esclusi i negozi di generi commestibili deperibili.

Art. 6 Regolamento del condominio

Il consumo d'acqua potabile è ripartito in funzione del consumo effettivo rilevato dalla lettura del proprio contatore oltre alla quota comune in base ai millesimi di proprietà.

Art. 9 Regolamento del condominio

Le spese ordinarie di manutenzione e di funzionamento degli ascensori si dividono fra i piani serviti in proporzione dell'altezza, suddividendo la quota di ciascun piano in proporzione ai millesimi di proprietà.

Le spese di impianto e di straordinaria manutenzione si dividono fra tutti gli utenti in proporzione dei millesimi delle singole proprietà ad esclusione dei negozi e uffici siti a piano terreno.

Altre indicazioni

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, oltre ad avere contezza riguardo all'uso delle cose comuni e sui servizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo si riferisce alla compravendita da parte della società [REDACTED] dell'unità immobiliare sita in Comune di Busto Arsizio (VA) al numero civico 4 di Piazza San Michele e individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26, Particella 775, Subalterno



4.

Si segnala la variazione di bonifica catastale in data 14/10/2011 Pratica n. VA0452656 in atti dal 14/10/2011 con modifica dell'identificativo del corrispondente Foglio al Catasto Fabbricati: da Foglio 26 (predecessore) a Foglio 16 (attuale).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 07/07/2010), con atto stipulato il 07/07/2010 a firma di Notaio Dott. Andrea Tosi ai nn. 23319/13418 di repertorio, trascritto il 14/07/2010 a Milano 2 ai nn. 89523/52335.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 26, Particella 775, Sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 07/12/1965 fino al 23/06/2000), con atto stipulato il 07/12/1965 a firma di Notaio Zanzi ai nn. 81570 di repertorio, registrato il 17/12/1965 a Busto Arsizio ai nn. 22141, Vol. 221, Mod. 2, Atti Privati, trascritto il 28/12/1965 a Milano ai nn. 71320/51848

[REDACTED] Sede in Milano per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2000 fino al 13/10/2004), con atto stipulato il 23/06/2000 a firma di Notaio Dott. Andrea Tosi ai nn. 1411/524 di repertorio, registrato il 06/07/2000 a Gallarate ai nn. 1932 Serie 1, trascritto il 10/07/2000 a Milano 2 ai nn. 67008/45449.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 26, Particella 775, Sub. 4

[REDACTED]. Sede in Busto Arsizio (VA) per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale (dal 13/10/2004 fino al 07/07/2010), con atto stipulato il 13/10/2004 a firma di Notaio Dott. Andrea Tosi ai nn. 12242 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a Milano 2 ai nn. 159737/83950.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 26, Particella 775, Sub. 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha presentato istanza per l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Busto Arsizio in data 08/11/2023 per la visione e l'acquisizione dei titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto.

In data 07/12/2023 il sottoscritto ha effettuato l'accesso alle pratiche edilizie messe a disposizione.

Dalla consultazione degli archivi comunali, oltre al titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione, compaiono ulteriori pratiche che ineriscono a Lievi Entità, opere di manutenzione straordinaria del lastrico solare, risanamento dei balconi, porta di comunicazione al piano interrato col vano scala condominiale, non direttamente riferibili all'unità immobiliare del Negozio.

Il titolo che ha abilitato e legittimato la costruzione dell'immobile e in particolare dell'unità immobiliare in oggetto è la **Pratica Edilizia di cui al Progetto n. 315/1962**.

La L.E. D.I.A. n. 54/1998 prot. 6225 in data 07/02/1998 presentata da Regalia Camillo in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] relativa alla sostituzione delle vetrine del negozio non costituisce successivo titolo abilitativo in quanto a fronte della richiesta da parte del Comune di integrazione documentale con lettera prot. 13332 in data 18/03/1998 non è seguito alcun riscontro da parte del richiedente. Inoltre lo "stato di fatto" dichiarato in tale D.I.A. non trova alcuna corrispondenza con lo "stato di progetto" della Pratica Edilizia n. 315/1962 ovvero non sono provate le vicende trasformative dell'unità immobiliare in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. 315, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di edificio condominiale con locali ad uso abitazione, servizi e negozi, presentata il 09/07/1962 con il n. 21875 di protocollo, rilasciata il 13/02/1963, agibilità del 21/06/1965.

Licenza Edilizia del 30/01/1963. Licenza di Agibilità – Abitabilità con decorrenza 16/10/1964.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 59 del 20/16/2013, l'immobile ricade in zona B3/c – Ambiti residenziali complessi a densità alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26. Porzioni del tessuto urbano che allo stato di fatto risultano ad alta commistione di destinazioni d'uso e di tipologie edilizie presenti (residenziali, produttive, terziarie).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile al titolo edilizio di cui alla Pratica Edilizia n. 315/1962.

Pur non potendo escludere l'eventuale presenza di piccole variazioni dimensionali o anche di rappresentazione riscontrabili nella documentazione acquisita, detta Pratica Edilizia mostra uno sviluppo planimetrico e di vetrine del Negozio diverso rispetto lo stato dei luoghi. La planimetria catastale in atti presentata in data 19/07/1965 rappresenta l'unità immobiliare coerente con lo stato dei luoghi tranne alla rappresentazione delle vetrine e la presenza di partizioni verticali interne a piano terra e piano seminterrato primo non documentate.

L'ammontare dei costi di regolarizzazione (spese tecniche, oneri, sanzioni amministrative, etc.) è stimato in modo sommario prendendo a riferimento casi simili. La determinazione del reale importo dei costi richiede un progetto esecutivo corredato da particolari rilievi planimetrici e altimetrici dell'u.i. per la verifica dello stato di fatto con gli strumenti di piano. Solo successivamente è possibile procedere al calcolo analitico degli oneri concessori che dovranno essere validati dall'U.T. comunale. Nel caso in cui il manufatto non sia conforme agli strumenti di piano occorrerà procedere alla messa in pristino dello stesso computando analiticamente le rispettive voci di capitolato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sviluppo planimetrico, prospetto delle vetrine, partizioni verticali a piano terra e piano seminterrato primo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I. Regione Lombardia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. In alternativa ripristino dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria: €3.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rappresentazione delle vetrine, partizioni verticali a piano



terra c piano seminterrato primo. (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il titolo di provenienza rep. n. 1411/524 del 23/06/2000 a firma Notaio Dott. Andrea Tosi a pag. 3 relativamente alla "Dichiarazione ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche" indica che "le opere relative al fabbricato in contratto sono iniziate anteriormente all'1.9.1967" senza specificare il titolo edilizio della costruzione.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità. Presenza di cella frigorifera a P.S1.

BENI IN BUSTO ARSIZIO PIAZZA SAN MICHELE 4/C

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSTO ARSIZIO Piazza San Michele 4/C, della superficie commerciale di **61,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare a destinazione commerciale composta da un locale adibito a negozio a piano terra oltre a locale accessorio adibito a ripostiglio e servizio igienico a piano seminterrato primo. Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio così come richiamate nel titolo di provenienza e tali per legge, destinazione e regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala A, ha un'altezza interna di P.T: 4,32 e 4,40 m; P.S1: 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 775 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 10, consistenza 69 mq, rendita 1.457,49 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 4,



piano: T-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 14/10/2011 Pratica n. VA0452656 in atti dal 14/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 232880.1/2011)

Coerenze: del negozio a P.T in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: enti comuni, portici verso Piazza San Michele, altra unità immobiliare, enti comuni a chiudere. Del ripostiglio e servizio igienico a P.S1 in corpo unico da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altra unità immobiliare, Piazza San Michele, altra unità immobiliare, enti comuni a chiudere.

Particelle corrispondenti al Catasto terreni: Foglio 9, Particella 775.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Michele Arcangelo, Chiesa S. Maria di Piazza, Molini Marzoli Massari, Palazzo Marliani Cicogna.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,2 km (Malpensa)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,0 km (interconnessione A8-A36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,0 km (Ferrovie Stato)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,0 km (Ferrovie Nord)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

a) Parti comuni

L'accesso al negozio avviene dal portico in fregio alla Piazza San Michele. La facciata del fabbricato



è intonacata con finitura in tinta unica chiara con porzione di rivestimento lapideo. Pavimentazione del portico in lastre di trachite levigata, area cortilizia lato nord con pavimentazione in asfalto, portoni di accesso al vano scala comune (unità immobiliari per uso di abitazioni) in alluminio con specchiatura, videocitofono, pavimentazione del vano scala e rampa scale in marmo, pareti e plafone tinteggiati, n. 2 ascensori (Scala A e Scala B), unità abitativa di servizio a piano terra destinata ad abitazione del portiere oltre a portineria (attualmente il servizio di portierato non è presente).

Piano seminterrato primo e seminterrato secondo con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e plafone tinteggiati. Accesso carraio alle autorimesse condominiali da Via Galvani, portone automatizzato. Struttura in elevazione in cemento armato.

b) Negozio

Unità immobiliare a destinazione commerciale composta da un locale principale adibito a negozio a piano terra oltre a locale accessorio adibito a ripostiglio e servizio igienico a piano seminterrato primo. I piani sono collegati con scala interna.

Le due vetrine del negozio con altrettante porte di ingresso all'attività si affacciano sul prospetto sud del portico verso la Piazza San Michele, con buon transito pedonale e veicolare. Il negozio è contiguo ad altre unità immobiliari a destinazione commerciale.

Serramenti delle vetrine in alluminio con specchiature, serranda avvolgibile a maglie (vetrina adiacente all'androne comune). Una ulteriore porta in lamiera d'acciaio permette l'accesso privato al negozio dal vano scala condominiale. Pavimenti in materiale lapideo ricomposto, pareti e plafoni tinteggiati nella zona lato vetrine; pavimento e parte di rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica per la zona retrostante oltre a pareti e plafone tinteggiati. Le due zone del locale principale sono separate da una parete con montanti in acciaio e porta oscillante a un battente.

Scala interna di collegamento tra i piani terra e seminterrato primo senza pianerottolo, realizzata con struttura in acciaio e con pendenza superiore al normale, pedate rivestite in gomma, corrimano.

Nessuna finitura specifica a piano seminterrato primo. Si rileva: pavimento in materiale lapideo ricomposto nel ripostiglio, pavimento del WC in piastrelle di ceramica, pareti e plafone tinteggiati, pareti del WC rivestite in parte con piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio lato bocche di lupo. Servizio igienico composto da: antibagno con lavabo, WC con vaso e posa di piatto doccia. Porta a soffietto di accesso all'antibagno, porta a battente del WC, scaldacqua elettrico.

L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa a colonne muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Presenza sulla facciata delle vetrine di avvisatore acustico/lampeggiante. Nessuna area cortilizia pertinenziale ad uso parcheggio privato o dei clienti, possibilità di agevole parcheggio su suolo pubblico.

CLASSE ENERGETICA:



[767,54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1202600170218 registrata in data 21/12/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Locale principale a P.T e Servizio igienico a P.S1	61,65	x	100 %	=	61,65
Totale:	61,65				61,65



ACCESSORI:

negozio, composto da ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio a P.S1	53,26	x	50 %	=	26,63
Totale:	53,26				26,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Camera di Commercio di Varese (15/11/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: zona S. Michele.

2) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (15/11/2023)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Comune: Busto Arsizio - Fascia/zona: Semicentrale - Codice di zona: C1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale - Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Superficie: Lorda (L).

3) Borsino Immobiliare (15/11/2023)

Valore minimo: 867,00

Valore massimo: 1.283,00

Note: Quotazioni immobiliari di Zona: Semicentro.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale ovvero commerciabilità del sito, accessi rispetto al fronte stradale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, distribuzione degli spazi interni, vetustà, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, altezza dei soffitti, vetrine esterne, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della



superficie commerciale lorda che comprende, oltre alla superficie principale utilizzata dall'attività, la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,65	x	1.000,00	=	61.650,00
Valore superficie accessori:	26,63	x	1.000,00	=	26.630,00
					88.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.280,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.280,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese, O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

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	negozio	61,65	26,63	88.280,00	88.280,00
				88.280,00 €	88.280,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.880,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.880,00
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 4.194,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 186,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.500,00

data 11/12/2023

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Montonati

