



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF: DRSSVC72A52D869P
con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C
telefono: 00390331780468
fax: 0331734869
email: silviaderisi@libero.it
PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a CASSANO MAGNAGO VIA VITRUVIO n. 26, della superficie commerciale di **1.208,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di laboratorio artigianale che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con appartamento per il custode al piano secondo sottotetto, autorimessa al piano terra ed area pertinenziale recintata. L'ingresso pedonale agli uffici avviene da cancelletto prospiciente la via Marco Vitruvio Pollione in corrispondenza del civico n. 26 mentre esistono due ingressi carrai, uno adiacente al pedonale sul fronte nord-ovest e uno sul fronte sud-est sempre sulla via Marco Vitruvio Pollione ma senza numero civico.

L'intero immobile è attualmente oggetto di lavori edili in corso d'opera legittimati dalla P.E. 148/2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1.

Il piano terra (in parte rialzato) del laboratorio è composto da: 2 officine, locale caldaia, montacarichi con 2 disimpegni, spogliatoio con disimpegno e 2 servizi igienici, vano scala, 2 uffici con disimpegno, locale d'ingresso, bagno con antibagno, show room. Completano il piano: portico, tettiata e 2 scale esterne con pianerottoli. Il portico è stato edificato di recente dopo la demolizione del corpo accessorio che era composto dall'autorimessa al sub. 5 e dai servizi igienici del sub. 3 così come previsto dalla P.E. 148/22 VAR. 1. Lo spogliatoio con disimpegno e 2 servizi igienici sono previsti dalla pratica edilizia di cui sopra ed attualmente non sono ancora stati realizzati.

Il piano primo del laboratorio è composto da: 6 uffici, 2 sale riunioni, 5 disimpegni, antibagno, 4 servizi igienici, lavanderia, 2 ripostigli, locale server, montacarichi con disimpegno, vano scale. Attualmente alcuni locali del piano primo sono stati adibiti a residenza con formazione di due alloggi in assenza di titolo.

Il piano seminterrato del laboratorio è composto da: magazzino, 2 ripostigli, locale caldaia, montacarichi con disimpegno, vano scale.

L'appartamento mansardato (a piano secondo) per il custode è composto da: vano scale, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, cabina armadio, 2 bagni. Completano il piano un abbaino terrazzo ed un balcone perimetrale. L'appartamento non è servito dai montacarichi ma da servoscala. Attualmente le opere interne all'appartamento previste dalla pratica edilizia P.E. 148/22 non sono ultimate.

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra per il parcheggio di due auto.

APE SUB. 3 (LABORATORIO ARTIGIANALE) N. 1204000043521 DEL 06/12/2021, CLASSE "G" EP gl, nren 148,70 kWh/mq anno

APE SUB. 2 (APPARTAMENTO PIANO SECONDO) N. 1204000043621 DEL 06/12/2021, CLASSE "E" EP gl, nren 86,63 kWh/mq anno

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2968 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.633,99 Euro,



indirizzo catastale: VIA VITRUVIO n. 26, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED]

- foglio 9 particella 2968 (catasto terreni), qualita classe ENTE URBANO, superficie 1935
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario, da mappa catastale: particelle 9994, 10345, 10346, 10145, 10147, 11213
Trattasi di terreno di sedime e di pertinenza, in parte occupato da strada.

A.1 appartamento, composto da 8 locali mansardati, un abbaino ed un balcone. Sviluppa superficie commerciale di 288,21 Mq..

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2968 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: VIA VITRUVIO n. 26, piano: 2, intestato a [REDACTED]

APE N. 1204000043621 DEL 06/12/2021, CLASSE "E" EP gl, nren 86,63 kWh/mq anno

A.2 box doppio, composto da un unico locale. Sviluppa superficie commerciale di 27,83 Mq..

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2968 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C 6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA VITRUVIO n. 26, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.208,51 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	316,04 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.062,79
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.062,79
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.062,79
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con preliminare di compravendita, stipulato il 26/11/2021, con scadenza il 31/12/2022, registrato il 20/12/2021 a Varese ai nn. 2568/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 390.000,00.



Come segnalato al Giudice della procedura, dal Custode Giudiziario, in data 18/02/2025 e come confermato dal Giudice stesso in data 26/02/25 il contratto non è opponibile alla procedura esecutiva e quindi gli immobili sono occupati dalla [REDACTED] senza alcun titolo.

Sopralluogo effettuato in data 12/02/2025 alla presenza del rappresentante della ditta Custode Giudiziaria "G.I.V.G. s.r.l." e della [REDACTED] amministratore unico della società occupante, la quale si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Gallarate alla data del 17/02/2025 non risultavano in essere contratti di locazione o comodato per gli immobili in oggetto.

L'occupante ha fornito alla scrivente, in data 18/03/25 contratto di locazione dell'appartamento al piano secondo (Sub. 2). Il locatore nel contratto è [REDACTED] (che vanta il diritto a seguito del preliminare di cui sopra) ed il conduttore è [REDACTED]. Il contratto è stato stipulato in data 05/02/2025, registrato a Busto Arsizio in data 04/03/2025 al n. 677 serie 3T, il contratto ha scadenza 04/02/2031, importo del canone € 6.000,00 da pagarsi in rate mensili di € 500,00. Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento, non è stato sottoscritto dalla proprietà esecutata.

Secondo l'Agenzia delle Entrate - GEPOI i valori unitari di locazione di immobili "laboratorio in stato conservativo normale" sono compresi tra 1,60 e 2,60 €/mq al mese. Secondo il sito Borsino Immobiliare i valori unitari di locazione di immobili "laboratorio" sono compresi tra 1,11 €/mq e 2,12 €/mq al mese. La media ponderata dei valori determina il più probabile valore locativo pari a 1,86 €/mq al mese. La superficie commerciale del complesso è circa mq. 1.524,53. Pertanto un valore di locazione congruo è pari ad 2.831,81 €/mese che equivale a 33.981,78 €/annuo per l'intero complesso mentre potrebbe essere pari a €/mq/mese 1,86 x mq 288,21 = € mese 536,07 equivalenti ad €/anno 6.432,84 per l'alloggio a piano secondo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302" redatta dal Notaio NICCOLO' TIECCO in data 10/01/2025. e dall'atto di "FORMALIZZAZIONE DI SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO SOCIALE A SEGUITO DI DECESSO DI SOCIO E CONSEGUENTI MODIFICHE DI PATTI SOCIALI" del 12/01/2024 per Notaio Di Maio Francesco Rep. nn. 9601/8733.

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:

CESSIONE AREA AL COMUNE DI SOMMA LOMBARDO e DESTINAZIONE D'USO "PRODUTTIVA ARTIGIANALE", a favore di COMUNE DI SOMMA LOMBARDO, contro [REDACTED], derivante da PERMESSO di COSTRUIRE parzialmente IN SANATORIA N° 27/2023 emesso in data 04.10.2023 Pratica Edilizia n° 2022/148. Nel permesso di costruire di cui alla P.E. 148/22 si legge: "...omissis... La validità del Permesso è subordinata all'adempimento delle seguenti prescrizioni: - Ai sensi dall'art. 47 della Legge Regionale 12/05 il rilascio del permesso di costruire, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una



impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese dei proprietari successori e aventi causa, per la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. - Il Permesso è Oneroso. - La destinazione d'uso dell'opera è Produttiva artigianale...omissis...". Nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302" redatta dal Notaio NICCOLO' TIECCO in data 10/01/2025 non si menzione la trascrizione della cessione dell'area richiesta dal permesso di costruire di cui sopra.

CONVENZIONE PER IL MANTENIMENTO DI ESISTENTI COSTRUZIONI IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAI CONFINI, stipulata il 30/03/2022 a firma di Notaio Di Maio Francesco ai nn. 4445/4039 di repertorio, trascritta il 08/04/2022 a Milano 2 ai nn. 49472/33351, a favore di aree identificate in Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago al Fg. 9 con il Mapp. 10345 e 2968, contro aree identificate in Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago al Fg. 9 con il Mapp. 10345 e 2968.

Nell'atto si legge: "...omissis... - che tutte le proprietà sopra descritte sono tra loro confinanti; - che gli immobili di proprietà delle sopra citate società sopra meglio descritti, dovranno essere oggetto da parte dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata - del Comune di Cassano Magnago di un Accertamento di Conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per il quale viene richiesta la stipula di una convenzione in virtù della quale i confinanti proprietari rinuncino reciprocamente al rispetto delle distanze legali; Tutto ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti comparenti convengono e stipulano quanto segue: La società [REDACTED], come sopra rappresentata, quale proprietaria del Mappale 10345 di N.C.T, meglio indicato in premessa, e [REDACTED] come sopra rappresentata, quale proprietaria del Mappale 2968 di N.C.T, meglio indicato in premessa, dichiarano di prestare consenso - senza corrispettivo - al fine di riconoscere in via perpetua la presenza rebus sic stantibus degli immobili edificati sui terreni sopra citati nello stato di fatto e alle distanze in cui attualmente i medesimi già si trovano, con un'altezza massima di cinque metri senza la possibilità di creare affacci sulla proprietà altrui...omissis...".

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di Notaio Tosi Andrea ai nn. 20812/11441 di repertorio, iscritta il 10/12/2008 a Milano 2 ai nn. 193682/36816, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 620.000,00.

Importo capitale: € 310.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 2698 sub 2, particella 2698 sub 3, particella 2698 sub 4 e particella 2698 sub 5, nonché terreno foglio 9 particella 2968 are 12.30, particella 9998 are 05.65 e particella 10146 are 01.40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 8767 di repertorio, trascritta il 02/01/2025 a Milano 2 ai nn. 19/4, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158, contro [REDACTED]



██████████, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte da: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302" redatta dal Notaio NICCOLO' TIECCO in data 10/01/2025; atto di "FORMALIZZAZIONE DI SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO SOCIALE A SEGUITO DI DECESSO DI SOCIO E CONSEGUENTI MODIFICHE DI PATTI SOCIALI" del 12/03/2024 per Notaio Di Maio Francesco Rep. nn. 9601 8733; atto di " CONVENZIONE PER IL MANTENIMENTO DI ESISTENTI COSTRUZIONI IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAI CONFINI" del 30/03/2022 per Notaio Di Maio Francesco Rep. nn. 4445/4039; visure catastali estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Varese - Ufficio Provinciale Territorio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO "FORMALIZZAZIONE DI SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO SOCIALE A SEGUITO DI DECESSO DI SOCIO E CONSEGUENTI MODIFICHE DI PATTI SOCIALI" (dal 12/03/2024), con atto stipulato il 12/03/2024 a firma di Notaio Di Maio Francesco ai nn. 9601/8733 di repertorio, trascritto il 22/03/2024 a Milano 2 ai nn. 37568/27133. Il titolo è riferito solamente a foglio 17 particella 2698 sub 2, particella 2698 sub 3, particella 2698 sub 4 e particella 2698 sub 5, nonché terreno foglio 9 particella 2968 are 19.35.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA (dal 10/09/1974 fino al 23/12/1984), con atto stipulato il 10/09/1974 a firma di Notaio Egidio Luoni ai nn. 3263/572 di repertorio, registrato il 24/09/1974 a Gallarate ai nn. 2450

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO "REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETÀ DI FATTO" (dal 23/12/1984 fino al 12/03/1985), con atto stipulato il 23/12/1984 a firma di Notaio Mario Lainati ai



nn. 14420/2160 di repertorio, trascritto il 09/01/1985 a Milano 2 ai nn. 1344 1122.
Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 9 particella 2968 are 12.30, particella 9998 are 05.65 e particella 10146 are 01.40.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

All'attualità risultano in corso d'opera le modifiche previste dalla Pratica Edilizia 148 2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1, vedasi capitolo "conformità" della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. P.E. 53/1974, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione capannone uso ricamificio, rilasciata il 09/03/1974

Concessione Edilizia N. P.E. 125/1976, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di una recinzione, rilasciata il 29/07 1977 con il n. 188 di protocollo

Concessione edilizia N. P.E. 118/1982, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento di edificio artigianale esistente, rilasciata il 03/02/1984 con il n. 1830 di protocollo

Concessione edilizia N. P.E. 35/1985, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento laboratorio per ricamificio, rilasciata il 27/05/1985 con il n. 2046 di protocollo

Concessione edilizia N. P.E. 173/1987, intestata a [REDACTED], per lavori di formazione di un appartamento ad uso abitazione in sottotetto d'edificio, rilasciata il 11 10/1988 con il n. 2490 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. P.E. 141/1989, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione autorimessa, rilasciata il 19/09/1989 con il n. 17260 di protocollo

Concessione Edilizia N. P.E. 24/1991, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento di edificio produttivo industriale per formazione box e di servizi, rilasciata il 20/05/1991 con il n. 3580 di protocollo

Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria con opere N. P.E. 148/2022, intestata a [REDACTED], per lavori di SANATORIA DPR 380/2001 art. 37 per difformità interne ed esterne; PROGETTO di ripristino dello stato autorizzato, rilasciata il 04 10/2023 con il n. 30885 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. P.E. 148/2022 VAR 1, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in corso d'opera a permesso di costruire: MODIFICHE TAVOLATI INTERNI E MODIFICA TETTOIA ESTERNA.

Presentazione registrata al protocollo n. 20106/2024, integrazione registrata al protocollo 27096/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 28/02/19 e pub. BURL n°39 del 29 09/21, l'immobile ricade in zona "Tessuto urbano consolidato - Aree con funzioni non residenziali" e porzione in "Ordito agrario geometria Olona". Norme tecniche di attuazione ed indici: Schode nn. 8-9 del P.d.R. di cui la prima riguarda "intervento di nuova costruzione = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05" e la seconda riguarda "intervento di ristrutturazione e ampliamento di



edifici esistenti".

Nella scheda n. 9 "intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti" si legge: "... omissis...DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI: (art. 6 e tabella A del P.d.R.) attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq di SIp per unità produttiva...omissis... NORME PARTICOLARI Ove le condizioni dell'edificio lo consentisse e qualora lo spazio per parcheggi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, (tenendo conto di tutti gli eventuali interventi successivi alla data di adozione delle presenti norme) almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Sempre ove le condizioni dell'edificio lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata di cui all'art. 50 delle presenti norme. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui all'art. 51 delle presenti norme. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse deroghe all'altezza massima (H max) degli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto, da parte del proponente la richiesta di deroga, una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale da valutarsi da parte della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intero immobile è attualmente oggetto di lavori edili in corso d'opera legittimati dalla P.E. 148/2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1.

L'autorimessa di cui al sub. 5, oggetto di pignoramento, è stata demolita come previsto dalla S.C.I.A. in variante di cui sopra. Tuttavia all'attualità il sub. 5 risulta ancora in essere al catasto urbano.

In banca dati catastale, l'estratto mappa è aggiornato in primo luogo alla demolizione del corpo accessorio che comprendeva l'autorimessa al sub. 5 ed i servizi igienici del sub. 3, in secondo luogo alla costruzione di portico sul fronte sud-ovest (sul suolo prima occupato dall'autorimessa al sub. 5 ed i servizi igienici del sub.3 demoliti) ed in terzo luogo alla costruzione di tettoia sul lato sud-est.

L'aggiornamento della mappa è avvenuto a seguito di Tipo Mappale del 11/03/2025 Pratica n. VA0045363 in atti dal 11/03/2025 presentato il 11/03/2025 (n.45363.1/2025).

Il Tipo mappale è stato presentato dopo il pignoramento.

La situazione attualmente riportata in mappa corrisponde allo stato dei luoghi ed anche alla P.E. 148/22 e successiva SCIA VAR.1.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le opere previste dalla pratica edilizia legittimante e dalla successiva variante non sono ultimate, nello specifico: mancano lo spogliatoio e i servizi igienici al piano terra; mancano le modifiche interne da realizzare al piano secondo per la regolarizzazione dell'appartamento; deve essere chiuso con recinzione l'accesso alla copertura piana che attualmente è usata come terrazza. Inoltre al piano primo attualmente sono state ricavate due abitazioni in luogo di spazi adibiti ad uffici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ultimazione opere edili previste dalla P.E. 148/22 e dalla SCIA VAR. 1. Ulteriori opere edili di ripristino dello stato autorizzato al piano primo.

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

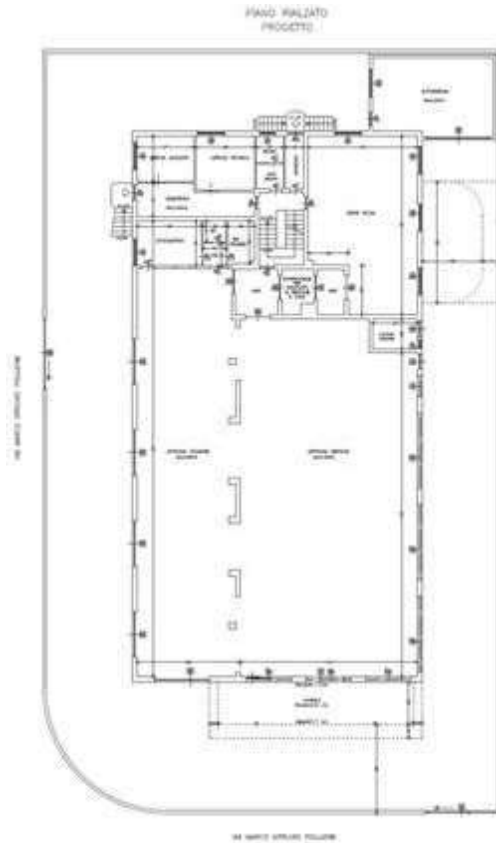
Costi di regolarizzazione:

- Opere edili previste dalla P.E. 148/22 e dalla SCIA VAR. 1: €30.000,00
- Opere di ripristino: €15.000,00

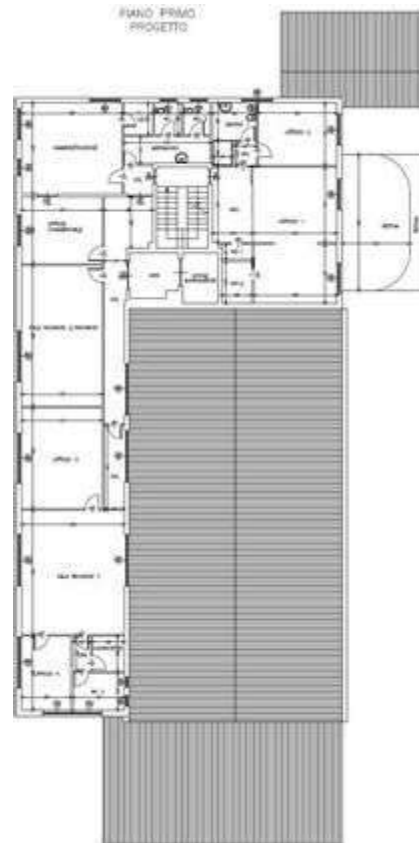


Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Le pratiche edilizie legittimanti sono: - P.E. 148-22 per PS1 e P2; - P.E- 148-22 VAR 1 per PT e P1; - P.E. 24-91 che va considerata solo in parte per prospetti e sezioni dato che le P.E. di cui sopra rappresentano graficamente le modifiche esterne solo in pianta.



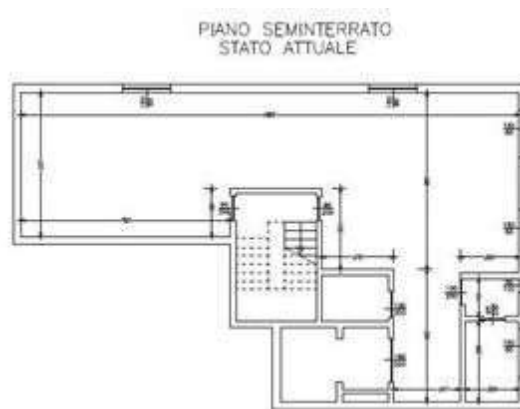
Estratto P.E. 148-22 VAR. 1 - Pianta piano terra (rialzato)



Estratto P.E. 148-22 VAR. 1 - Pianta piano primo

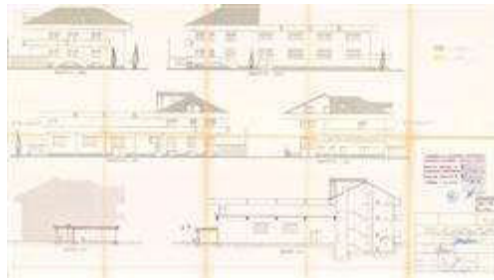


Estratto P.E. 148-22 - Pianta secondo



Estratto P.E. 148-22 - Pianta piano seminterrato





Estratto P.E. 24-91_Prospetti e sezioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le schede planimetriche catastali non rappresentano lo stato dei luoghi legittimato dalla P.E. 148/22 e successiva SCIA VAR 1.; l'autorimessa di cui al sub. 5 è stata demolita come previsto dalla S.C.I.A. in variante. Tuttavia all'attualità il sub. 5 risulta ancora in essere al catasto urbano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione variazioni catastali per i sub. 2-3-4-5 con redazione di n. 4 nuove schede planimetriche catastali al completamento delle opere previste al paragrafo "conformità edilizia"

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

Costi di regolarizzazione:

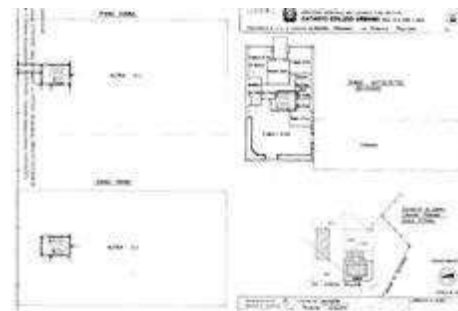
- rilievo, redazione nuove schede catastali e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : € 2.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

In banca dati catastale l'estratto mappa è aggiornato alla demolizione del corpo accessorio che comprendeva i servizi igienici del sub. 3 e l'autorimessa al sub. 5, alla costruzione di portico sul fronte sud ovest ed anche alla costruzione di tettoia sul lato sud-est. L'aggiornamento della mappa è avvenuto a seguito di Tipo Mappale del 11/03/2025 Pratica n. VA0045363 in atti dal 11/03/2025 presentato il 11/03/2025 (n.45363.1/2025). Il Tipo mappale è stato presentato successivamente al pignoramento. La situazione attualmente riportata in mappa corrisponde allo stato dei luoghi ed anche alla P.E. 148/22 e successiva SCIA VAR.1.

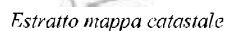
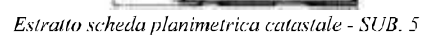


Estratto scheda planimetrica catastale - SUB. 3



Estratto scheda planimetrica catastale - SUB. 2





CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo il completamento iter P.E. 148/22 e successiva S.C.I.A. in variante 1, presentazione di Segnalazione Certificata d'Agibilità/Abitabilità sempre dopo la conclusione di quanto previsto ai paragrafi "conformità edilizia" e "conformità catastale" della



presente perizia. Deve inoltre essere realizzato l'allacciamento alla fognatura e cessione dell'area a strada. Come appreso dall'ufficio tecnico comunale, attualmente la domanda d'allaccio è stata presentata all'ente preposto (ALFA S.r.l.) ma risulta sospesa per un problema d'intestazione del contatore dell'acqua che è stato volturato alla società attualmente occupante l'immobile e quindi non coincide con proprietà che ha richiesto allaccio a fognatura

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione S.C.A. per agibilità compreso onorario del professionista, diritti, certificazioni necessarie ed Iva (esclusi costi di allacciamento alla fognatura e cessione dell'area a strada, non quantificabili in questa sede): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Nel permesso di costruire di cui alla P.E. 148/22 si legge: "Ai sensi dall'art. 47 della Legge Regionale 12/05 il rilascio del permesso di costruire, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese dei proprietari successori e aventi causa, per la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento".

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENTIN CASSANO MAGNAGO VIA VITRUVIO N. 26

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASSANO MAGNAGO VIA VITRUVIO n. 26, della superficie commerciale di **1.208,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di laboratorio artigianale che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con appartamento per il custode al piano secondo sottotetto, autorimessa al piano terra ed area pertinenziale recintata. L'ingresso pedonale agli uffici avviene da cancelletto prospiciente la via Marco Vitruvio Pollione in corrispondenza del civico n. 26 mentre esistono due ingressi carrai, uno adiacente al pedonale sul fronte nord-ovest e uno sul fronte sud-est sempre sulla via Marco Vitruvio Pollione ma senza numero civico.

L'intero immobile è attualmente oggetto di lavori edili in corso d'opera legittimati dalla P.E. 148/2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1.

Il piano terra (in parte rialzato) del laboratorio è composto da: 2 officine, locale caldaia, montacarichi con 2 disimpegni, spogliatoio con disimpegno e 2 servizi igienici, vano scala, 2 uffici con disimpegno, locale d'ingresso, bagno con antibagno, show room. Completano il piano: portico, tettiata e 2 scale esterne con pianerottoli. Il portico è stato edificato di recente dopo la demolizione del corpo accessorio che era composto dall'autorimessa al sub. 5 e dai servizi igienici del sub. 3 così



come previsto dalla P.E. 148/22 VAR. 1. Lo spogliatoio con disimpegno e 2 servizi igienici sono previsti dalla pratica edilizia di cui sopra ed attualmente non sono ancora stati realizzati.

Il piano primo del laboratorio è composto da: 6 uffici, 2 sale riunioni, 5 disimpegni, antibagno, 4 servizi igienici, lavanderia, 2 ripostigli, locale server, montacarichi con disimpegno, vano scale. Attualmente alcuni locali del piano primo sono stati adibiti a residenza con formazione di due alloggi in assenza di titolo.

Il piano seminterrato del laboratorio è composto da: magazzino, 2 ripostigli, locale caldaia, montacarichi con disimpegno, vano scale.

L'appartamento mansardato (a piano secondo) per il custode è composto da: vano scale, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, cabina armadio, 2 bagni. Completano il piano un abbaino terrazzo ed un balcone perimetrale. L'appartamento non è servito dal montacarichi ma da servoscala. Attualmente le opere interne all'appartamento previste dalla pratica edilizia P.E. 148/22 non sono ultimate.

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra per il parcheggio di due auto.

APE SUB. 3 (LABORATORIO ARTIGIANALE) N. 1204000043521 DEL 06/12/2021, CLASSE "G" EP gl, nren 148,70 kWh/mq anno

APE SUB. 2 (APPARTAMENTO PIANO SECONDO) N. 1204000043621 DEL 06/12/2021, CLASSE "E" EP gl, nren 86,63 kWh/mq anno

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2968 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.633,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VITRUVIO n. 26, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1

- foglio 9 particella 2968 (catasto terreni), qualità classe ENTÉ URBANO, superficie 1935 Coerenze: a corpo, da nord in senso orario, da mappa catastale: particelle 9994, 10345, 10346, 10145, 10147, 11213

Trattasi di terreno di sedime e di pertinenza, in parte occupato da strada.



Vista aerea



Vista da Via Marco Vitruvio Pollione (Fronte nord-ovest)





Vista da Via Marco Vitruvio Pollione (Fronte sud-ovest)



Fronti sud-ovest ed sud-est



Fronte sud-est



Fronte nord-est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
supermercato
scuola elementare
scuola media inferiore
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9,80 km
autobus distante 2,80 km
ferrovia distante 2,80 km
autostrada distante 3,50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di laboratorio artigianale che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato con appartamento per il custode al piano secondo sottotetto, autorimessa al piano terra ed area pertinenziale recintata. L'ingresso pedonale agli uffici avviene da cancelletto prospiciente la via Marco Vitruvio Pollione in corrispondenza del civico n. 26 mentre esistono due ingressi carrai, uno vicino al pedonale sul fronte nord-ovest e uno sul fronte sud-est sempre sulla via Marco Vitruvio Pollione ma senza numero civico.

L'intero immobile è attualmente oggetto di lavori edili in corso d'opera legittimati dalla P.E. 148/2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1.

Il piano terra (in parte rialzato) del laboratorio ha una superficie lorda di circa mq. 694,79 ed un'altezza interna di circa m. 4,53, nelle officine ed un'altezza interna di circa m. 3,40 negli uffici, ed è composto da: 2 officine, locale caldaia, montacarichi con 2 disimpegni, spogliatoio con disimpegno e 2 servizi igienici, vano scala, 2 uffici con disimpegno, locale d'ingresso, bagno con antibagno, show room. Completano il piano: portico, tettoia e 2 scale esterne con pianerottoli per una superficie lorda complessiva di circa mq. 85,76. Il portico è stato edificato di recente dopo la demolizione del corpo accessorio che era composto dall'autorimessa al sub. 5 e dai servizi igienici del sub. 3, così come previsto dalla P.E. 148/22. Lo spogliatoio con disimpegno e 2 servizi igienici sono previsti dalla pratica edilizia di cui sopra ed attualmente non sono ancora stati realizzati.

Il piano primo del laboratorio ha una superficie lorda di circa mq. 375,73 ed un'altezza interna di circa m. 2,70 ed è composto da: 6 uffici, 2 sale riunioni, 5 disimpegni, antibagno, 4 servizi igienici, lavanderia, 2 ripostigli, locale server, montacarichi con disimpegno, vano scale. Attualmente alcuni locali del piano primo sono stati adibiti a residenza con formazione di due alloggi in assenza di titolo.

Il piano seminterrato ha una superficie lorda di circa mq. 165,02 ed un'altezza interna di circa m. 2,76 del laboratorio ed è composto da: magazzino, 2 ripostigli, locale caldaia, montacarichi con disimpegno, vano scale.



L'appartamento mansardato (a piano secondo) per il custode ha una superficie lorda di circa mq. 163,49 ed un'altezza massima interna sottotrave di circa m. 3,52 ed un'altezza minima interna sottotrave di circa m. 1,72 ed è composto da: vano scale, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, cabina armadio, 2 bagni. Completano il piano un abbaino/terrazzo ed un balcone perimetrale per una superficie lorda complessiva di circa mq. 101,96. L'appartamento non è servito dal montacarichi ma da servoscala. Attualmente le opere interne all'appartamento previste dalla pratica edilizia P.E. 148/22 non sono ultimate.

L'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq. 39,76 ed un'altezza interna di circa m. 2,16 ed è composta da un unico locale al piano terra per il parcheggio di due auto.

APE SUB. 3 (LABORATORIO ARTIGIANALE) N. 1204000043521 DEL 06/12/2021, CLASSE "G" EP gl, nren 148,70 kWh/mq anno

APE SUB. 2 (APPARTAMENTO PIANO SECONDO) N. 1204000043621 DEL 06/12/2021, CLASSE "E" EP gl, nren 86,63 kWh/mq anno

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta unica scorrevole realizzato in acciaio zincato. Trattasi dei due cancelli carrai	nella media	
cancello: anta unica a battente realizzato in acciaio inox zincato con apertura elettronica. Trattasi del cancello pedonale	nella media	



infissi esterni: anta doppia o anta tripla a battente, ante fisse o apertura a vasistas realizzati in alluminio e vetro

nella media



protezioni infissi esterni: inferiate realizzate in metallo verniciato. Trattasi di protezioni ai serramenti degli uffici, show room e servizi a PT, officina lato strada PT, serramenti a PSI ed autorimessa

nella media



infissi esterni: anta singola a battente realizzati in ferro e vetro. Trattasi di serramenti a PSI e dell'autorimessa

nella media



infissi esterni: doppia o singola anta a battente, velux realizzati in legno e vetro. Trattasi dei serramenti dell'appartamento, necessitano di manutenzione, sono sprovvisti di sistemi oscuranti

al di sotto della media



infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media



manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in laterizio. Trattasi della copertura dell'appartamento

nella media



manto di copertura: realizzato in piastrelle cemitizie. Trattasi della copertura a terrazza della porzione nord-ovest del capannone artigianale

nella media



pareti esterne: costruite in intonaco al civile non tinteggiato

al di sotto della media



pareti esterne: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi di finitura dell'appartamento, necessita manutenzione

al di sotto della media



plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato e perline in legno tinteggiate color naturale o bianche. Trattasi di soffitto appartamento

nella media



plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato o controsoffitto modulare a quadrotti. Trattasi di finiture del capannone artigianale ed uffici

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato e vetro. Trattasi dei portoni delle officine

nella media



portone di ingresso: basculante realizzato in ferro verniciato e vetro, gli accessori presenti sono: apertura manuale. Trattasi del portone d'ingresso all'autorimessa

al di sotto della media



rivestimento interno: posto in tutti gli spazi interni tranne autorimessa realizzato in intonaco al civile tinteggiato

nella media



rivestimento interno: posto in servizi igienici realizzato in piastrelle ceramiche

nella media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di

al di sotto della media



cemento. Trattasi di finitura delle officine e locale caldaia

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramiche

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

scale: Interne da PS1 a P2 con rivestimento in pietra lucidata

scale: esterne. Realizzate in lastre di pietra e ferro

Degli Impianti:

elettrico: in parte sottotraccia in parte canaline avista conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in servizi igienici, lavanderia, bagni, cucina appartamento ed uffici (attualmente adibiti a cucine) conformità: non rilevabile

gas: con alimentazione a caldaie, boilers, cucina appartamento ed uffici (attualmente adibiti a cucine) conformità: non rilevabile

condizionamento: sottotraccia o con canaline a vista con diffusori in split conformità: non rilevabile. Trattasi d'impianto installato in alcuni uffici e nell'appartamento

termico: sottotraccia con caldaia con alimentazione in uffici ed appartamento i diffusori sono in termosifoni in ghisa e termoarredi conformità: non rilevabile

termico: sottotraccia con caldaia con alimentazione in officine i diffusori sono in ventilconvettori a soffitto conformità: non rilevabile

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



Ufficio (PT)



Show Room (PT)





Officina (PT)



Cantina (PSI)



Sala riunioni (Pl)



Ufficio (Pl)

CLASSE ENERGETICA:



[148,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1204000043521 registrata in data 06/12/2021

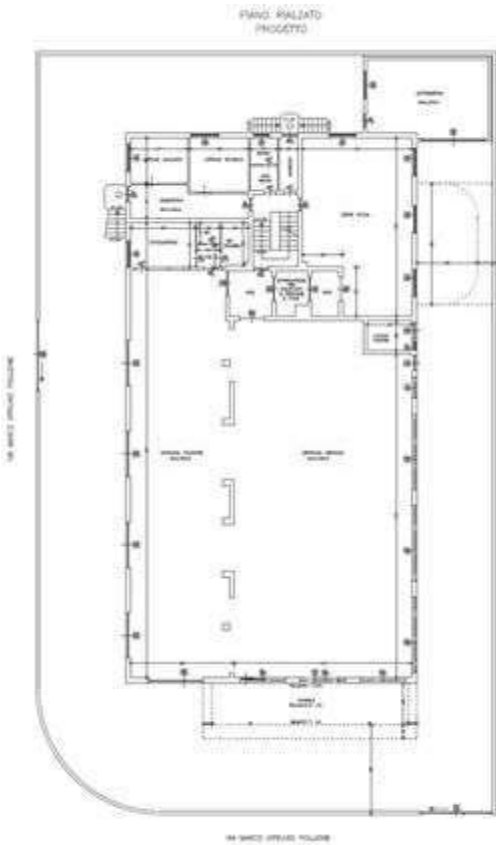
CONSISTENZA:

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

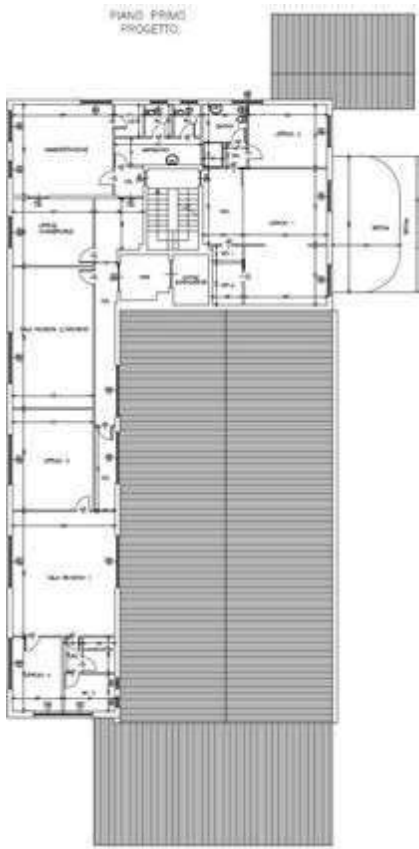
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici (PT)	46,95	x	120 ‰	=	56,34
Vano scala e montacarichi (PT)	24,19	x	50 %	–	12,10
Officine laboratori (PT)	475,20	x	100 ‰	–	475,20
Show Room + disimpegni (PT)	107,04	x	50 %	–	53,52
Spogliatoio + servizi igienici (PT)	33,78	x	120 ‰	–	40,54



Locale caldaia (PT)	7,63	x	50 %	–	3,82
Scale esterne e pianerottoli (PT)	9,75	x	25 %	=	2,44
Tettoia (PT)	39,76	x	35 %	–	13,92
Portico (P1)	36,25	x	35 %	–	12,69
Uffici (PI)	330,36	x	120 ‰	=	396,43
Lavanderia + servizi igienici (PI)	45,37	x	100 ‰	–	45,37
Area di pertinenza (PT)	682,70	x	2 %	=	13,65
Area adibita a strada (a parte della via Vitruvio Pollione)	431,99	x	0 %	–	0,00
Cantina (PSI)	165,02	x	50 %	=	82,51
Totale:	2.435,99				1.208,51



Pianta piano terra (rialzato) da P.E. 148/2022 VAR. 1

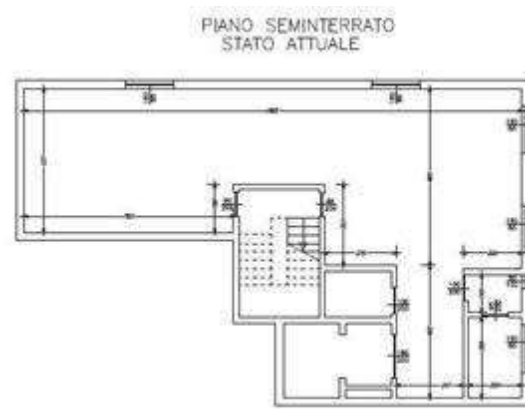


Pianta piano primo da P.E. 148/2022 VAR. 1





Pianta piano secondo (sottotetto) da P.E. 148/2022



Pianta piano seminterrato da P.E. 148/2022

ACCESSORI:

appartamento, composto da 8 locali mansardati, un abbaino ed un balcone. Sviluppa superficie commerciale di 288,21 Mq..

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2968 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: VIA VITRUVIO n. 26, piano: 2, intestato a

Diritto di: Proprieta' per 1 1

APE N. 1204000043621 DEL 06/12/2021, CLASSE "E" EP gl, nren 86,63 kWh/mq anno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (P2)	163,49	x	150 ‰	=	245,24
Abbaino Terrazzo	5,53	x	50 %	–	2,77
Balcone perimetrale	96,43	x	33 %	=	31,82
Locali di sottotetto non abitabili – armadiature fisse	55,94	x	15 %	–	8,39
Totale:	321,39				288,21



Fronte sud-ovest



Soggiorno (P2)





Cucina (P2)



Prima camera (P2)



Seconda camera (P2)



Secondo bagno (P2)

box doppio, composto da un unico locale. Sviluppa superficie commerciale di 27,83 Mq..

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2968 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C 6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA VITRUVIO n. 26, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1 1

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Autorimessa	39,76	x	70 %	–	27,83
Totale:	39,76				27,83



Fronte sud-ovest



Interno autorimessa (PT)



Interno autorimessa (PT)



Fronte nord-ovest

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (20/03/2025)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in C/mq e fanno riferimento a "laboratori in stato conservativo normale" nella zona "periferica" del Comune di Cassano Magnago. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 465,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.



C.C.I.A.A. DI VARESE (20/03/2025)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "immobili industriali artigianali usati" nel Comune di Cassano Magnago. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (20/03/2025)

Valore minimo: 236,00

Valore massimo: 465,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "laboratori" nella zona "periferica" del Comune di Cassano Magnago. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 350,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 405,17 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni GEOPOL €/mq. 465,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 350,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.208,51	x	405,17	—	489.652,00
Valore superficie accessori:	316,04	x	405,17	=	128.049,93
					617.701,93

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-6.177,02
Coefficiente costruttivo	-6.177,02
Coefficiente tecnologico	6.177,02
Coefficiente funzionale	-6.177,02
Coefficiente urbanistico - catastale	-12.354,04
Coefficiente architettonico	-6.177,02
Coefficiente manutenzione	-12.354,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 574.462,79
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 574.462,79

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di



mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, osservatori del mercato immobiliare C.C.I.A.A. DI VARESE, 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	laboratorio artigianale	1.208,51	316,04	574.462,79	574.462,79
				574.462,79 €	574.462,79 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 52.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 522.062,79**

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: **€. 522.062,79**

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: **€. 522.062,79**



data 27/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Celestina De Risi

