



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2022

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 182/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a VERGIATE Via Sempione 113, della superficie commerciale di **567,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione commerciale composto da un ampio locale ad uso negozio e servizi al piano terra, con annesse centrale termica a piano seminterrato primo e circostante area cortilizia pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 m (negozio). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1172 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, partita 3020, categoria D/8, rendita 3.438,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE n. 109, piano: PT - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento del 22/11/1977 in atti dal 03/04/1998 P.F. 98 (n. 87/1977).

Coerenze: in corpo unico da nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 6 (Foglio Logico 9): Particella 4225, Particella 4227, Particella 1171, Particella 1173, Particella 5299, Particella 4165, Provinciale del Sempione a chiudere.

Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Vergiate: Foglio 9, Particella 1172, Ente Urbano, Superficie 1760 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 **negozio**, composto da centrale termica.

A.2 **negozio**, composto da area pertinenziale esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	567,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	242,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 711.412,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 711.412,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 675.000,00
Data della valutazione:	12/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo uso commerciale (6 + 6), stipulato il 01/07/2007, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 12/07/2007 a Saronno ai nn. 211/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 80.000,00 Euro.

Lo scrivente si è presentato al primo sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 05/10/2022. Constatata l'assenza del Debitore e non risultando il personale dipendente del negozio a conoscenza della attuale procedura esecutiva, il Custode ha suggerito al CTU di posticipare temporaneamente l'attività peritale. Successivamente in data 19/10/2022, sempre alla presenza del Custode G.I.V.G., si è preceduto all'accesso dell'unità immobiliare. Lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

Il personale del negozio ha mostrato un atteggiamento collaborativo durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto ha invero presentato anzitempo richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano in data 02/09/2022 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato.

L'Agenzia delle Entrate di Milano in data 15/09/2022 ha attestato che Effedieffe S.r.l. "non risulta dante causa in contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di pignoramento."

Successivamente l'ufficio legale del Conduttore, contattato dal Custode giudiziario, porta a conoscenza che a far data 01/07/2007 la società [REDACTED] ha concesso in locazione alla società [REDACTED] l'attuale immobile oggetto di pignoramento. Con atto rep. 2570/1222 in data 23/12/2009 a firma Notaio Dott.ssa Gabriella Quatraro Notaio in Milano, è stata disciplinata la fusione per incorporazione tra Agrifarma S.p.A. (incorporante) e Bulldog S.r.l. (incorporanda).

Alla luce di quanto precede il sottoscritto in data 21/10/2022 ha presentato ulteriore richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Varese al fine di approfondire i passaggi intermedi tra i locatori [REDACTED] ed [REDACTED]

L'Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio territoriale di Saronno in data 02/11/2022 riferisce:

- la società [REDACTED] è subentrata come locatore in un contratto di locazione registrato telematicamente a Saronno il 12/07/2007 al numero 211, Serie 3T;
- tale contratto è stato stipulato dalla società [REDACTED] in qualità di locatore e la società [REDACTED] in qualità di conduttore;
- la durata del contratto è dal 01/07/2007 al 30/06/2013 prorogato al 30/06/2025;
- trattasi di contratto di locazione di immobili strumentali con esercizio opzione iva, avente come canone di locazione Euro 80.000,00 annui;
- in data 31/12/2009 la società conduttrice [REDACTED] ha ceduto il contratto alla società [REDACTED];
- in data 30/03/2011 la società locataria [REDACTED] ha ceduto il contratto alla [REDACTED]

Verifica del canone di locazione al valore di mercato

Con riferimento al contratto di locazione in essere, il canone dichiarato di Euro 80.000,00 corrisponde a un reddito unitario di 8,2 Euro/mqxmese, coerente al valore rilevato dall'OMI nel primo semestre 2022 (Fascia semicentrale – Codice zona C1 – Tipologia Negozi – Stato conservativo: Normale – Valori locazione: da 5,5 a 7,2 Euro/mqxmese. Quotazioni non disponibili per il Codice zona D1 periferica in cui ricade l'immobile).

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 01/09/2022 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** attiva, stipulata il 01/03/2005 a firma di Notaio Dott. Munafò Carlo ai nn. 7484/2433 di repertorio, iscritta il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. 28514/6346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED], Sede Busto Arsizio (VA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2022 a firma di Tribunale di Asti ai nn. 3818/2019 di repertorio, iscritta il 21/03/2022 a Milano 2 ai nn. 37150/6984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 182.262,14.

La Sezione B - Immobili riguarda complessivamente 2 immobili tra cui quello oggetto di pignoramento (Unità negoziale n. 1, Immobile n. 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Corte d'Appello di Milano ai nn. 9738 di repertorio, trascritta il 08/07/2022 a Milano 2 ai nn. 101003/68114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è amministrato in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 alla data del 01/09/2022 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Notaio Dott. Carlo Ferè ai nn. 39292/7174 di repertorio, registrato il 04/04/2011 a Legnano ai nn. 1834/1T, trascritto il 05/04/2011 a Milano 2 ai nn. 37664/21786.

Il titolo si riferisce alla compravendita tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] di diversi immobili siti in Comune di Vergiate, Somma Lombardo e Legnano. L'immobile oggetto di pignoramento è identificato all'Articolo 1 lettera A) dell'istrumento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/03/2011).

Il fabbricato in oggetto è stato edificato dalla società "Arredare S. 33 di Cunati Gianni e C. s.n.c." su maggior consistenza dell'area acquistata con atto in data 22/07/1974 rep. 64061 a rogito Dott. Edo Franco Ferrazzi Notaio in Gallarate. Con atto in data 01/03/2005 rep. 7483/2432 a rogito Dott. Carlo Munafò Notaio in Saronno la ragione sociale della predetta società è stata modificata in "[REDACTED]" e quindi, con atto in data 25/01/2011 rep. 39219/7124 a firma Dott. Carlo Ferè è stata ulteriormente modificata in [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha presentato istanza per l'accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Vergiate in data 06/09/2022 per la visione e l'acquisizione dei titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto.

In data 07/10/2022 il sottoscritto ha effettuato l'accesso alle pratiche edilizie messe a disposizione. Successivamente in data 26/10/2022 lo scrivente è stato ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale per gli opportuni approfondimenti di carattere edilizio e urbanistico.

Sono state rintracciate le pratiche edilizie appresso indicate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 197** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione esposizione mobili e relativo magazzino, presentata il 30/05/1974, rilasciata il 24/06/1974 con il n. 197/974 di protocollo

Licenza edilizia **N. 382**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a costruzione di cui alla pratica edilizia 197/974 in data 24/06/1974, rilasciata il 19/12/1974 con il n. 382/974 di protocollo.

La [REDACTED] comunica che la costruzione di cui alla licenza edilizia 197/974 verrà realizzata senza il previsto piano cantinato interrato, mantenendo invariato sia il volume fuori terra che la disposizione planimetrica. Con comunicazione prot. n. 712 del 12/02/1975 il Comune di Vergiate, rispondendo alla comunicazione di A.N.A.S in data 06/02/1975, specifica che la zona oggetto di nuova edificazione di un fabbricato per l'esposizione mobili alla data di rilascio della licenza edilizia, si trovava in una zona di espansione prevista dal Programma di Fabbricazione approvato con decreto Interministeriale 29/04/1961 Div. 23 bis n. 7 e che quindi la distanza da rispettare era di 25 ml dal ciglio stradale.

Autorizzazione di agibilità **N. 88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 26/11/1975 con il n. 88/75 di protocollo

DIA **N. 202**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di servizio igienico esistente, realizzazione di nuovo servizio igienico e di piccolo ripostiglio all'interno del fabbricato, presentata il 18/11/2004 con il n. 18433 di protocollo.

Comunicazione di ultimazione lavori prot. 6896 in data 20/04/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 39 del 25/11/2019, l'immobile ricade in zona A.U.R.3, ambiti urbani – Destinazione mista residenziale e terziario direzionale Commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38. Fascia di rispetto stradale e Vincolo paesaggistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile ai titoli edilizi sopra richiamati, che descrivono l'immobile a piano terra composto da una superficie commerciale (open space), servizio igienico con antibagno, piccolo ripostiglio, centrale termica a piano seminterrato primo e circostante area cortilizia pertinenziale.

Considerato che il fabbricato non è conforme agli strumenti di piano si dovrà procedere alla messa in pristino dello stesso. Non si può comunque escludere l'eventuale presenza di piccole variazioni dimensionali o anche di rappresentazione riscontrabili nella documentazione acquisita.

L'ultima planimetria catastale in atti (data di presentazione 22/11/1977) differisce rispetto lo stato legittimo, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio parziale, con riguardo a un diverso numero e posizione degli accessi del fabbricato e alla rappresentazione dei pilastri (sezione circolare anziché quadrata). La citata planimetria catastale rappresenta già l'attuale servizio igienico e il piccolo ripostiglio che nella DIA 202/2004 è descritto come nuova costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere eseguite in assenza di autorizzazione e in difformità da essa con creazione di superfici utili e volumi, variazione della distribuzione e composizione degli spazi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – D. Leg.vo 42/2004 – Norme di Attuazione P.G.T.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi con riferimento al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione integrato con titoli successivi: €17.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso numero e posizione degli accessi e sezione dei pilastri (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: €700,00

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. 39292/7174 del 30/03/2011 a firma Notaio Dott. Carlo Ferè all' Articollo 6 nel richiamare le pratiche edilizie n. 197/974, n. 382/974 e agibilità del 26/11/1975, omette, agli effetti della normativa in materia urbanistica ed edilizia, la DIA n. 202/2004 prot. n. 18433 in data 18/11/2004 relativa a modifiche interne. L'atto di pignoramento immobiliare descrive limitatamente alla pagina 7 il fabbricato in oggetto "consistente in abitazione con portico esclusivo disposta su piano seminterrato e terra".

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.

BENI IN VERGIATE VIA SEMPIONE 113

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VERGIATE Via Sempione 113, della superficie commerciale di **567,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato a destinazione commerciale composto da un ampio locale ad uso negozio e servizi al piano terra, con annesse centrale termica a piano seminterrato primo e circostante area cortilizia pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 m (negozio).Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1172 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, partita 3020, categoria D/8, rendita 3.438,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SEMPIONE n. 109, piano: PT - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento del 22/11/1977 in atti dal 03/04/1998 P.F. 98 (n. 87/1977).

Coerenze: in corpo unico da nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 6 (Foglio Logico 9): Particella 4225, Particella 4227, Particella 1171, Particella 1173, Particella 5299, Particella 4165, Provinciale del Sempione a chiudere.

Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Vergiate: Foglio 9, Particella 1172, Ente Urbano, Superficie 1760 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Sesto Calende). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Gallo, Chiesa S. Martino, Volandia (Parco e museo del volo – Somma Lombardo).

SERVIZI

biblioteca	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,7 km (Malpensa)	al di sopra della media	
autostrada distante 0,8 km (casello di Sesto Calende)	nella media	
ferrovia distante 1,4 km (Vergiate)	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:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione commerciale composta da negozio, servizio igienico, ripostiglio, locale ad uso ufficio / spogliatoio, n. 2 depositi a piano terra, oltre a circostante area cortilizia pertinenziale e centrale termica a piano seminterrato primo con accesso da scala esterna sul lato est del fabbricato (cfr. cap. 8 con riguardo allo stato legittimo dell'immobile).

Il negozio è attualmente destinato alla vendita di alimenti e articoli per animali domestici (pet store) così come visibile anche sulla vetrina esterna fronte strada.

L'accesso all'area esterna pertinenziale avviene direttamente dalla via Sempione. La facciata del fabbricato è realizzata in elementi modulari in vetro, pannelli sandwich, lastre ondulate trasparenti, gronda in cemento armato con copertura piana. Accesso carraio e pedonale all'area esterna da cancello in ferro ad un battente non automatizzato. Pavimentazione esterna in piastrelle di graniglia e piccola porzione a prato.

Un portone a due battenti in lamiera di acciaio con imbottitura e finitura preverniciata immette nello spazio interno del negozio. Due porte scorrevoli automatiche permettono l'ingresso e l'uscita dall'area di vendita.

Non si evidenziano finiture specifiche o di pregio dell'unità immobiliare. Si rileva: pavimentazione in ceramica nel negozio, servizio igienico e adiacente ripostiglio, pavimentazione tipo parquet nel locale ufficio / spogliatoio, porzione di rivestimento in piastrelle a metà altezza nell'antibagno del servizio igienico, plafone con controsoffitto e aeratori nell'area di vendita, perline nel locale ufficio / spogliatoio, impianto audio di filodiffusione, porte interne tamburate di accesso al servizio igienico, ripostiglio e ufficio / spogliatoio. Stessa pavimentazione esterna in graniglia nel deposito lato nord e

deposito lato sud. Impianto antifurto perimetrale alla porta uscita di sicurezza lato est. Nel servizio igienico vi sono i seguenti sanitari: lavabo nell'antibagno, vaso. E' presente una bocchetta di aspirazione meccanica e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un apparecchio istantaneo.

Si accede al deposito lato nord attraverso una porta uscita di sicurezza posta all'interno del negozio ovvero da accesso sul fronte principale. Si accede invece al deposito lato sud dall'area cortilizia pertinenziale da portone a battente in lamiera d'acciaio.

L'impianto termico del negozio è costituito da pompe di calore elettriche per il riscaldamento e raffrescamento, le cui unità esterne sono situate in corrispondenza del prospetto est.

Non è stato possibile accedere alla centrale termica in quanto vano accessorio non noto al personale del negozio e sprovvisto di chiavi. La superficie ragguagliata di questo accessorio non comunicante è stata dedotta in base alla documentazione acquisita e la cui incidenza è marginale rispetto l'intera superficie commerciale.

L'area cortilizia pertinenziale lato sud è ad uso parcheggio dei clienti.

Generalmente al di sotto della media è lo stato manutentivo della parte dell'immobile conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, mentre appare mediocre lo stato conservativo delle porzioni non regolarizzabili.

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
Negozi	567,50	x	100 %	=	567,50
Totale:	567,50				567,50

ACCESSORI:

negozio, composto da centrale termica.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Centrale termica	16,50	x	25 %	=	4,13
Totale:	16,50				4,13

negozio, composto da area pertinenziale esterna.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area pertinenziale esterna	1.192,50	x	20 %	=	238,50
Totale:	1.192,50				238,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/10/2022
Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta
Descrizione: negozio in zona centro di Vergiate
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.235,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (24/10/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Comune: Vergiate - Fascia zona: Semicentrale - Codice zona C1 - Tipologia prevalente; Abitazioni civile - Destinazione: Commerciale - Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Superficie: Lorda. Quotazioni non disponibili per il Codice zona D1 periferica in cui ricade l'immobile.

2) Wikicasa - Commerciali (24/10/2022)

Valore minimo: 1.256,00

Valore massimo: 1.256,00

Note: prezzi medi degli immobili commerciali.

3) Borsino immobiliare (24/10/2022)

Valore minimo: 602,00

Valore massimo: 795,00

Note: quotazioni unità immobiliari commerciali (negozi).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

a) Processo di 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.

b) Immobili locati

Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venire meno della caratteristica della disponibilità che restringe la cerchia della domanda. Anche il tipo di attività svolta contribuisce a dare differente grado di concretezza alla continuità del rapporto locativo e ciò per il proprietario può costituire motivo di particolare interesse.

Pertanto, essendo l'immobile occupato con titolo, si ritiene opportuno una riduzione del valore di mercato desunta dalla pubblicistica tecnica di settore.

c) Fabbricato oggetto di abuso edilizio

Trattandosi di un fabbricato non sanabile, il valore del fabbricato è dato dal suo valore stimato nelle condizioni di consistenza precedenti l'abuso edilizio meno le spese occorrenti per la rimessa in pristino.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	567,50	x	1.000,00	=	567.500,00
Valore superficie accessori:	242,63	x	1.000,00	=	242.625,00
					810.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 810.125,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 810.125,00

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 Vergiate, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Wikicasa - Commerciali, 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	567,50	242,63	810.125,00	810.125,00
				810.125,00 €	810.125,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 81.012,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 711.412,50**

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: **€ 711.412,50**

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): **€ 35.570,63**

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: **€ 841,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 675.000,00**

data 12/11/2022

il tecnico incaricato
Ing. ALESSANDRO MONTONATI