



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**99/2014**

DEBITORE:  
MAR SRL IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:  
Dott. MARCO LUALDI

CURATORE:  
Dott.ssa CORINNE DE LUCA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE ADELIO SPERANZA**

CF:SPRGPP57M02B300H  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA C. FERRINI 54  
telefono: 0331342131  
email: arch.g.speranza@gmail.com  
PEC: giuseppe.speranza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8-10, della superficie commerciale di **86,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra oltre al portico.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8-10.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,40/3,45, mentre il ripostiglio, sempre a piano terra, ha altezza interna di m. 3,25, il servizio igienico (ricavato nel vano sottoscala) ha altezza pari a m. 3,00 (per una profondità pari a m. 1,50) poi riducendosi fino a m. 1,30.

#### Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 524 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 525, vano scala/ingresso di cui al mappale 991 sub. 529, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.895,26</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.895,26</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.116,21</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata.

La situazione risulta confermata sia dalla relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017 sia dalla dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 (v. allegato n. 10). Tuttavia, in base a tali relazioni/dichiarazioni, non risultano titoli opponibili alla procedura fallimentare.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

4.2.3. Altre trascrizioni:

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3).

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 37/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12739, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione. Ampliamento per realizzazione portico" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **524**).

- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati

unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **17.304,74** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8-10, della superficie commerciale di **86,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra oltre al portico.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8-10.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,40/3,45, mentre il ripostiglio, sempre a piano terra, ha altezza interna di m. 3,25, il servizio igienico (ricavato nel vano sottoscala) ha altezza pari a m. 3,00 (per una profondità pari a m. 1,50) poi riducendosi fino a m. 1,30.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 524 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 525, vano scala/ingresso di cui al mappale 991 sub. 529, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	
autostrada distante 3 km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso pedonale all'appartamento (piano terra) avviene tramite un cancello in ferro direttamente dalla via Milius e dal cortile comune; l'accesso carraio avviene dalla via Milius e da cortile comune.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio; sul lato strada sono presenti inferriate esterne.

L'oscuramento è assicurato, per i locali lato strada (camera e bagno), da oscuranti interni in legno, mentre per i locali lato cortile (soggiorno/cottura e ripostiglio) vi è la presenza di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grés ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il ripostiglio è raggiungibile mediante il portico, presenta porta in legno, pavimento in piastrelle di materiale ceramico e pareti tinteggiate.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale soggiorno/cottura), è garantito da termosifoni in ghisa.

Gli impianti sono apparentemente in discreto stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

n. 1 soggiorno/cottura

n. 1 disimpegno

n. 1 camera

n. 1 servizio igienico

n. 1 locale ad uso ripostiglio

oltre portico.

CLASSE ENERGETICA:



[253,08 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1201200002816 registrata in data 28/04/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terra)	57,44	x	100 %	=	57,44
Ripostiglio (piano terra)	23,69	x	60 %	=	14,21
Portico (piano terra)	36,73	x	40 %	=	14,69
<b>Totale:</b>	<b>117,86</b>				<b>86,35</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano terra)

coefficiente **0,97**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,97 = 0,485$

**Valore unitario.**

$\text{€}1.700,00/\text{mq} \times 0,485 = \text{€}824,50/\text{mq}$ .

**Valore di mercato.**

$\text{mq} 86,35 \times \text{€}824,50/\text{mq} = \text{€}71.195,58$

arrotondato a **€71.200,00**



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,35	0,00	71.200,00	71.200,00
				<b>71.200,00 €</b>	<b>71.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.304,74**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.895,26**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0 %</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.895,26</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>20 %</b> 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):	<b>€. 10.779,05</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.116,21</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **50,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,45.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 525 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 526, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, vano scala/ingresso di cui al mappale 991 sub. 529, mappale 991 sub. 524.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.859,64</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.859,64</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 25.487,71</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta non occupata.

Non risultano altresì (v. relazioni/dichiarazioni di cui all'allegato n. 10) titoli opponibili alla procedura fallimentare.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione

straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 38/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12740, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **525**).
- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in

data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **10.140,36** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **50,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,45.

### Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 525 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
**Coerenze:** (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 526, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, vano scala/ingresso di cui al mappale 991 sub. 529, mappale 991 sub. 524.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da calcio

nella media 

cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	
autostrada distante 3 km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso all'appartamento (piano terra) avviene tramite il cortile comune.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio, sul lato strada sono presenti inferriate esterne.

L'oscuramento è assicurato, per i locali lato strada (camera e bagno), da oscuranti interni in legno, mentre per il locale lato cortile interno (soggiorno/cottura) vi è la presenza di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (parzialmente rivestite in perline di legno).

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale soggiorno/cottura), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

n. 1 soggiorno/cottura

n. 1 disimpegno

n. 1 camera



n. 1 servizio igienico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terra)	50,60	x	100 %	=	50,60
<b>Totale:</b>	<b>50,60</b>				<b>50,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano terra)

coefficiente **0,97**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,97 = 0,485$

**Valore unitario.**

$\text{€}1.700,00/\text{mq.} \times 0,485 = \text{€} 824,50/\text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 50,60 \times \text{€}824,50/\text{mq} = \text{€}41.719,70$

arrotondato a **€42.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,60	0,00	42.000,00	42.000,00
				<b>42.000,00 €</b>	<b>42.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.140,36**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.859,64**

#### 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: **€ 31.859,64**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 6.371,93**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.487,71**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 12, della superficie commerciale di **111,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8 e 12 (ingresso pedonale comune con altri subalterni).

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,00 (zone controsoffittate) e m. 3,45 (nelle restanti zone).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 526 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, ingresso comune ai sub. 526 - 534 - 530 - 531, mappale 991 sub. 534, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 525.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,19 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.717,26</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.717,26</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.773,81</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata.

La situazione risulta confermata sia dalla relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017 sia dalla dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 (v. allegato n. 10). Tuttavia, in base a tali relazioni/dichiarazioni, non risultano titoli opponibili alla procedura fallimentare.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

4.2.3. Altre trascrizioni:

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 39/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12741, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **526**).
- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati

unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **22.282,74** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

- errata rappresentazione grafica del muro tra l'unità immobiliare e la scala comune (tav. 3 - rilievo) riscontrabile con la tav. 4 (confronto)
- si evidenzia che, per mero errore materiale, nelle tavole allegate alla integrazione del 15.01.2013, risulta omessa la dicitura "camere" (è riportata unicamente la dicitura "ufficio" quale destinazione dello stato di fatto variato in residenziale): tale errore appare evidente se confrontato con le precedenti tavole presentate con istanza del 10.12.2004
- il medesimo errore è riscontrabile nel locale caldaia (denominato "ufficio").

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- imprecisa rappresentazione del muro divisorio tra ingresso e scala comune (muratura portante anziché tavolato).

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 12, della superficie commerciale di **111,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8 e 12 (ingresso pedonale comune con altri subalterni).

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,00 (zone controsoffittate) e m. 3,45 (nelle restanti zone).

**Identificazione catastale:**

- foglio 8 particella 991 sub. 526 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, ingresso comune ai sub. 526 - 534 - 530 - 531, mappale 991 sub. 534, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 525.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	
autostrada distante 3 km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso pedonale all'appartamento (piano terra) avviene tramite un ingresso comune con i sub. 526 - 534 - 530 - 531 mediante una porta metallica con specchiature in vetro: l'ingresso all'unità avviene da porta in legno. Vi è inoltre un secondo ingresso direttamente dal cortile comune.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio, sul lato strada sono presenti inferriate esterne.



L'oscuramento è assicurato, per i locali lato strada (camera e bagno), da oscuranti interni in legno, mentre per i locali lato cortile (soggiorno/cottura, bagno e camera) vi è la presenza di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico, dell'angolo cottura e locale caldaia si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale caldaia), è garantito da termosifoni in ghisa.

Gli impianti sono apparentemente in discreto stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

n. 2 ingressi

n. 1 soggiorno/cottura

n. 1 locale caldaia

n. 2 disimpegni

n. 2 camere

n. 2 servizi igienici.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terra)	108,17	x	100 %	=	108,17
Locale caldaia (piano terra)	7,55	x	40 %	=	3,02
<b>Totale:</b>	<b>115,72</b>				<b>111,19</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano terra)

coefficiente **0,97**

**Coefficiente globale.**

0,50 x 0,97 = 0,485

**Valore unitario.**

€1.700,00/ mq. x 0,485 = € 824,50/ mq.

**Valore di mercato.**mq. 111,19 x €824,50/ mq = **€91.676,16**arrotondato a **€92.000,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **92.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,19	0,00	92.000,00	92.000,00
				<b>92.000,00 €</b>	<b>92.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 22.282,74**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.717,26**

**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: **€ 69.717,26**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 13.943,45**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.773,81**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 536, mappale 991 sub. 535, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 534.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.075,46</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.075,46</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.460,37</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta non occupata.

Non risultano altresì (v. relazioni/dichiarazioni di cui all'allegato n. 10) titoli opponibili alla procedura fallimentare.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb.17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 40/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12742, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. 527).
- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **12.224,54** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

l'altezza interna dei locali è pari a m. 3,10 (come risultante da scheda catastale nonché dalla tavola allegata alla domanda di Condono edilizio presentata in data 10.12.2004 e dall'integrazione del 24.10.2012); nell'integrazione depositata in data 15.01.2013, presumibilmente per mero errore materiale, è indicata invece in m. 3,45.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 536, mappale 991 sub. 535, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 534.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	
autostrada distante 3 km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso all'appartamento (piano terra) avviene tramite il cortile comune.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio, sul lato strada sono presenti inferriate esterne.

L'oscuramento è assicurato, per i locali lato strada (camere), da oscuranti interni in legno, mentre per il locale lato cortile interno (soggiorno/cottura) vi è la presenza di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in parte con perline in legno (in alcuni punti vi sono evidenti presenze di muffe).

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale soggiorno/cottura), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in scarso stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

n. 1 soggiorno/cottura

n. 1 disimpegno

n. 2 camere

n. 1 servizio igienico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terra)	61,00	x	100 %	=	61,00
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>61,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano terra)

coefficiente **0,97**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,97 = 0,485$

**Valore unitario.**

€1.700,00/ mq. x 0,485 = € 824,50/ mq.

**Valore di mercato.**

mq. 61,00 x €824,50/ mq = **€50.294,50**

arrotondato a **€50.300,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	appartamento	61,00	0,00	50.300,00	50.300,00
				<b>50.300,00 €</b>	<b>50.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.224,54**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.075,46**

#### **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: **€ 38.075,46**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 7.615,09**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.460,37

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **65,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra e soppalco.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,55, il soggiorno m. 2,28 (sotto soppalco: la zona sotto il soppalco presenta gradini in discesa) ed il soppalco m. 1,75.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T - 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710 e all'estratto mappa): via Milius, mappale 5602, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 537.

**A.1**

**Box**, composto da un'unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Milius n. 8. Presenta pavimento in blocchetti di cemento, pareti in muratura intonacate e tinteggiate e serranda basculante metallica, sviluppa una superficie commerciale di **13,78** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 535 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): mappale 991 sub. 527 su due lati, mappale 991 sub. 536, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522.

L'altezza interna è pari a m. 3,65.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,78 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.262,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.262,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **36.209,60**

Data della valutazione: **04/06/2018**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate.

La situazione risulta riscontrata dalla relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017. Nella successiva dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 (v. allegato n. 10) le unità immobiliari non risultano occupate. Comunque in base alle suddette relazioni/dichiarazioni non risultano titoli opponibili alla procedura fallimentare.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 41/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12743 avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale ad autorimessa con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **535**).

- **Domanda di Condono Edilizio n. 45/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12747, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **528**).

- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.

- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.

- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.

- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.

- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)**  
- Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **15.938,00** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

#### Mappale 991 sub. 528

- l'altezza rilevata è pari a circa m. 3,50 anziché 3,30 e l'altezza della parte soppalcata è pari a m. 1,75 anziché m. 1,50 (come riportato sulle tavole di cui al Condono Edilizio): si ritiene che ciò sia presumibilmente dovuto a mero errore materiale (vedasi altezza riportata relativamente alla destinazione precedente (ufficio))
- assenza di porta di collegamento con il sub. 537 (come riportata sulle tavole di cui al Condono Edilizio): tale porta è correttamente assente nella scheda catastale

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### Mappale 991 sub. 528

- l'altezza rilevata è pari a circa m. 3,50 anziché 3,30 e l'altezza della parte soppalcata è pari a m. 1,75 anziché m. 1,50 (come riportato sulla scheda catastale)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **65,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano terra e soppalco.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano terra presenta altezza interna pari a m. 3,55, il soggiorno m. 2,28 (sotto soppalco: la zona sotto il soppalco presenta gradini in discesa) ed il soppalco m. 1,75.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T - 1, intestato a M.A.R. S.R.L..

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710 e all'estratto mappa): via Milius, mappale 5602, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 537.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	
autostrada distante 3 km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante (solai in putrelles a vista e volterrane).

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso all'appartamento (piano terra) avviene tramite il cortile comune.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio, sul lato strada sono presenti inferriate esterne.

L'oscuramento è assicurato, per i locali lato strada (soggiorno e soppalco), da oscuranti interni in legno, mentre per i locali lato cortile (zona pranzo e cottura) vi è la presenza di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali, mentre nel soppalco in assi di legno.

I rivestimenti del servizio igienico e dell'ambiente cottura si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, presentano segni di umidità ascendente.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nell'ambiente cottura), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in discreto stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

- n. 1 soggiorno
- n. 1 ambiente cottura
- n. 1 disimpegno
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 soppalco adibito a camera.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terra)	61,65	x	100 %	=	61,65
Soppalco (h. m. 1,75)	20,48	x	20 %	=	4,10
<b>Totale:</b>	<b>82,13</b>				<b>65,75</b>

**ACCESSORI:**

**Box**, composto da un'unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Milius n. 8. Presenta pavimento in blocchetti di cemento, pareti in muratura intonacate e tinteggiate e serranda basculante metallica, sviluppa una superficie commerciale di **13,78 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 535 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): mappale 991 sub. 527 su due lati, mappale 991 sub. 536, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522.

L'altezza interna è pari a m. 3,65.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano terra)****Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano terra)  
coefficiente **0,97**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,97 = 0,485$

**Valore unitario.**

$\text{€}1.700,00/\text{mq.} \times 0,485 = \text{€} 824,50/\text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 65,75 \times \text{€}824,50/\text{mq} = \text{€} \mathbf{54.210,88}$

**A.1) BOX (piano terra)****Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

In zone con possibilità di parcheggio su suolo pubblico  
coefficiente **0,60**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,60 = 0,30$

**Valore unitario.**

$\text{€}1.700,00/\text{mq.} \times 0,30 = \text{€} 510,00/\text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 13,78 \times \text{€}510,00/\text{mq} = \text{€} \mathbf{7.027,80}$

TOTALE A)+A.1) **= €61.238,68**

arrotondato a **€61.200,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 61.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 61.200,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,75	13,78	61.200,00	61.200,00
				<b>61.200,00 €</b>	<b>61.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.938,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.262,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 0,00**)

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **45.262,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € **9.052,40**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **36.209,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **135,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da ingresso a piano terra e locali a piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,25.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 529 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T - 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): **piano terra** - mappale 991 sub. 524 su due lati, mappale 991 sub. 525, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522; **piano primo** - vuoto su via Milius, mappale 991 sub. 530, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522 su due lati.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,94 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.857,30</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.857,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.285,84</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata.

La situazione risulta confermata sia dalla relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017 sia dalla dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 (v. allegato n. 10). Tuttavia, in base a tali relazioni/dichiarazioni, non risultano titoli opponibili alla procedura fallimentare.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

4.2.3. Altre trascrizioni:

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 36/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12738, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione edilizia" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **529**).
- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati

unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **27.242,70** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

risulta realizzata porta finestra di accesso al terrazzo/lastrico solare (a copertura mappale 991 sub. 524) nonché omessa la dicitura terrazzo/lastrico solare (rappresentato nelle tav. 3 e 4 del 15.01.2013; tale dicitura compare nella precedente tav. 1 del 24.10.2012 - Condono Edilizio).

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Risulta realizzata porta finestra di accesso al terrazzo/lastrico solare (a copertura mappale 991 sub. 524) nonché lo stesso terrazzo/lastrico solare (rappresentato nelle tav. 3 e 4 del 15.01.2013 e nella precedente tav. 1 del 24.10.2012 - Condono edilizio).

Si ritiene necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale.

### Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 400,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **135,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da ingresso a piano terra e locali a piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,25.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 529 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T - 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): piano terra - mappale 991 sub. 524 su due lati, mappale 991 sub. 525, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522; piano primo - vuoto su via Milius, mappale 991 sub. 530, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522 su due lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 650 m.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso pedonale all'appartamento (piano terra / primo) avviene direttamente dal cortile comune da un ingresso posto al piano terra e rampa di scale ad uso esclusivo che conduce al piano primo. L'ingresso al piano primo è costituito da una porta blindata.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è assicurato per tutti i locali da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale soggiorno/cottura), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in discreto stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Vi è inoltre un terrazzo raggiungibile dalla camera, presenta parapetto metallico e pavimentazione in quadrotti di cemento posati sopra impermeabilizzazione.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

n. 1 ingresso

piano primo

n. 1 soggiorno/cottura

n. 2 disimpegni

n. 2 camere

n. 2 servizi igienici.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano primo - ingresso piano terra)	122,13	x	100 %	=	122,13
Terrazzo (piano primo)	55,25	x	25 %	=	13,81
<b>Totale:</b>	<b>177,38</b>				<b>135,94</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano primo - ingresso piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano primo)  
coefficiente **1,00**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 1,00 = 0,50$

**Valore unitario.**

$\text{€}1.700,00/\text{mq.} \times 0,50 = \text{€} 850,00/\text{mq.}$

**Valore di mercato.**

$\text{mq. } 135,94 \times \text{€}850,00/\text{mq} = \text{€}115.549,00$

arrotondato a **€115.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,94	0,00	115.500,00	115.500,00
				<b>115.500,00 €</b>	<b>115.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 27.642,70**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.857,30**

**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: **€ 87.857,30**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 17.571,46**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.285,84**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 12, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius 8-12.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,25.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 530 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): vuoto su via Milius, vano scala comune ai sub. 530 - 531, mappale 991 sub. 531, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 529.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.319,28</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.319,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.255,42</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata.

La situazione risulta confermata sia dalla relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017 sia dalla dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 (v. allegato n. 10). Tuttavia, in base a tali relazioni/dichiarazioni, non risultano titoli opponibili alla procedura fallimentare.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

##### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

4.2.3. Altre trascrizioni:

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 35/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12737, avente come oggetto "modifica ai tavolati interni" (Rif. mappale 991 sub. 518, ora sub. 530).

- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **20.280,72** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

- l'altezza rilevata è pari a m. 3,25 anziché m. 2,95 (tavole allegate al Condono edilizio).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- un servizio igienico è indicato come "ripostiglio"
- l'altezza rilevata è pari a m. 3,25 anziché m. 2,95.

Si ritiene necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale.

### Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 400,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 12, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius 8-12.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,25.

### Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 530 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): vuoto su via Milius, vano scala comune ai sub. 530 - 531, mappale 991 sub. 531, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 529.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	
autostrada distante 3 km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso pedonale all'appartamento (piano primo) avviene tramite un ingresso comune con il sub. 531 direttamente da via Milius.

La porta di ingresso all'unità immobiliare è una porta blindata.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico e della cucina si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti sono realizzati in putrelles e volterranee (intonacate e tinteggiate).

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nella cucina), è garantito da termosifoni in ghisa.

Gli impianti sono apparentemente in discreto stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è composta da:

piano primo

n. 1 soggiorno

n. 1 cucina

n. 1 disimpegno

n. 2 camere

n. 1 servizio igienico

n. 1 ripostiglio ad uso lavanderia

n. 1 ambiente ad uso studio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano primo)	101,20	x	100 %	=	101,20
<b>Totale:</b>	<b>101,20</b>				<b>101,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano primo)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano primo)

coefficiente **1,00**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 1,00 = 0,50$

**Valore unitario.**

$\text{€}1.700,00/\text{mq.} \times 0,50 = \text{€} 850,00/\text{mq.}$

**Valore di mercato.**

mq. 101,20 x €850,00/ mq = **€86.020,00**  
arrotondato a **€86.000,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,20	0,00	86.000,00	86.000,00
				<b>86.000,00 €</b>	<b>86.000,00 €</b>

---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.680,72
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.319,28
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0 %</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.319,28
Ulteriore riduzione del valore del <b>20 %</b> 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):	€. 13.063,86
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.255,42



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 16, della superficie commerciale di **51,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8-16.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 532 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): vuoto su via Milius, vano scala comune ai sub. 532 - 533, mappale 991 sub. 533, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 531.

**A.1**

**Box**, composto da unità immobiliare sita a piano terra, con accesso dal cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Milius n. 8, mentre l'accesso pedonale può avvenire anche tramite ingresso comune con i subb. 537 - 532 - 533, sviluppa una superficie commerciale di **28,72** Mq. (calcolata per 26,68 mq. al 100% e 3,40 mq. al 60% per l'ambiente sottoscala).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 536 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, ingresso comune ai sub. 536-537-532-533, mappale 991 sub. 537, cortile comune di cui di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 535, mappale 991 sub. 527.

Presenta pavimento in blocchetti di cemento, pareti in muratura intonacate e tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m. 3,65.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,52 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>28,72 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.419,71</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€ 42.419,71</b>

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **33.935,77**

Data della valutazione: **04/06/2018**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate. Dalla relazione della G.I.V.G. in data 31.03.2017 e 29.11.2017, nonché dalla dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018, risulta che le unità immobiliari sono state liberate.

Non risultano altresì (v. relazioni/dichiarazioni di cui all'allegato n. 10) titoli opponibili alla procedura fallimentare.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO

PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di

ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 33/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12735, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale con opere di ristrutturazione edilizia" (Rif. mappale 991 sub. 521, ora sub. **532**).

- **Domanda di Condono Edilizio n. 42/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12744, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale ad autorimessa con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **536**).

- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)** - Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **16.080,29** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

#### Mappale 991 sub. 532

- la larghezza del locale bagno è lievemente superiore a quella indicata nel condono edilizio (v. tavole allegate).

#### Mappale 991 sub. 536

- non risulta, presumibilmente per mero errore materiale, la porta di accesso dal vano scala comune (indicata invece correttamente nella scheda catastale).

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 16, della superficie commerciale di **51,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius n. 8-16.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 532 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): vuoto su via Milius, vano scala comune ai sub. 532 - 533, mappale 991 sub. 533, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 531.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 650 m.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso pedonale all'appartamento (piano primo) avviene tramite un ingresso comune con il sub. 533 direttamente da via Milius.

La porta di ingresso all'unità immobiliare è una porta blindata.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali.

I rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita nel locale soggiorno/cottura), è garantito da termosifoni in ghisa.

Gli impianti sono apparentemente in discreto stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è composta da:

piano primo

n. 1 soggiorno/cottura

n. 1 disimpegno

n. 1 camera

n. 1 servizio igienico.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento (piano primo)	51,52	x	100 %	=	51,52
<b>Totale:</b>	<b>51,52</b>				<b>51,52</b>

## ACCESSORI:

**Box**, composto da unità immobiliare sita a piano terra, con accesso dal cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Milius n. 8, mentre l'accesso pedonale può avvenire anche tramite ingresso comune con i subb. 537 - 532 - 533, sviluppa una superficie commerciale di **28,72** Mq. (calcolata per 26,68 mq. al 100% e 3,40 mq. al 60% per l'ambiente sottoscala).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 536 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L.  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, ingresso comune ai sub. 536-537-532-533, mappale 991 sub. 537, cortile comune di cui di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 535, mappale 991 sub. 527.

Presenta pavimento in blocchetti di cemento, pareti in muratura intonacate e tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m. 3,65.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### A) APPARTAMENTO (piano primo)

##### Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

##### Coefficiente specifico.

Edificio senza ascensore (piano primo)  
coefficiente **1,00**

##### Coefficiente globale.

$0,50 \times 1,00 = 0,50$

##### Valore unitario.

$\text{€}1.700,00/\text{mq} \times 0,50 = \text{€} 850,00/\text{mq}$ .

##### Valore di mercato.

$\text{mq} \cdot 51,52 \times \text{€}850,00/\text{mq} = \text{€}43.792,00$

#### A.1) BOX (piano terra)

##### Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

##### Coefficiente specifico.

In zone con possibilità di parcheggio su suolo pubblico  
coefficiente **0,60**

##### Coefficiente globale.

$0,50 \times 0,60 = 0,30$

##### Valore unitario.

$\text{€}1.700,00/\text{mq} \times 0,30 = \text{€} 510,00/\text{mq}$ .

##### Valore di mercato.

$\text{mq} \cdot 28,72 \times \text{€}510,00/\text{mq} = \text{€}14.647,20$

TOTALE A)+A.1) = **€58.439,20**

arrotondato a **€58.500,00**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.500,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,52	28,72	58.500,00	58.500,00
				<b>58.500,00 €</b>	<b>58.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.080,29**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.419,71**

### 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: **€ 42.419,71**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€ 8.483,94**

eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **33.935,77**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 16, della superficie commerciale di **96,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius 8-16.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,00 mentre il disimpegno di ingresso è pari a m. 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 533 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710 e all'estratto mappa): vuoto su via Milius, mappale 5602, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 532, vano scala comune ai sub. 532 - 533.

**A.1**

**Box** composto da unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Milius n. 8 mentre l'accesso pedonale può avvenire anche tramite ingresso comune con i sub. 536 - 532 - 533, sviluppa una superficie commerciale di **36,12** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 537 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 28 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 528, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 536, ingresso comune ai sub. 536 - 537 - 532 - 533.

Presenta pavimento in parte in piastrelle ceramiche, in parte in materiale lapideo, pareti in muratura intonacate e tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m. 3,65 e parte a m. 3,80. Sono presenti tracce di umidità ascendente.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,09 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>36,12 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.504,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.504,80</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **58.803,84**

Data della valutazione: **04/06/2018**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare (appartamento) risulta non occupata, mentre il box risulta occupato.

Nella successiva relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017 e nella dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 le unità immobiliari risultano non occupate. Non risultano altresì (v. relazioni/dichiarazioni di cui all'allegato n. 10) titoli opponibili alla procedura fallimentare.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BNP PARIBES LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A. ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione.

Negli atti del Comune di Besnate non risultano pratiche edilizie precedenti a quelle di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia n. 41/1955**, intestata a S.A. BERNOCCHI, avente come oggetto "sistemazione di locali esistenti da adibire ad uso uffici".

Nulla osta rilasciato in data 29.12.1955.

- **Pratica edilizia n. 99/1990**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "adeguamento funzionale uffici, ampliamento portineria ed arretramento cancello di ingresso".

Concessione edilizia rilasciata in data 30.11.1990.

Decreto del Sindaco di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 30.11.1990

- **Pratica edilizia n. 42/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.06.1996 prot. n. 6460.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6460-7858.

- **Pratica edilizia n. 46/1996**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna".

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 04.07.1996 prot. n. 6920.

Presa d'Atto del 01.08.1996 prot. n. 6920-7857.

- **Pratica edilizia n. 69/1997**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "manutenzione straordinaria gronde e facciate".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 12.02.1998.

Decreto di autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497) del 12.02.1998.

- **Pratica edilizia n. 40/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Pratica edilizia n. 59/1998**, intestata a M.A.R. SRL, avente come oggetto "nuova sistemazione interna ed adeguamento igienico edificio residenziale".

Autorizzazione edilizia rilasciata in data 15.09.1998.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 32/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12734, avente come oggetto "modifiche ai tavolati interni" (Rif. mappale 991 sub. 521, ora sub. **533**).

- **Domanda di Condono Edilizio n. 44/2004**, intestata a M.A.R. SRL, presentata in data 10.12.2004 prot. n. 12746, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da direzionale ad autorimessa con opere di ristrutturazione" (Rif. mappale 991 sub. 517, ora sub. **537**).

- Richiesta integrazione della documentazione in data 01.03.2006 prot. n. 2574.
- Integrazione del 09.03.2006 prot. n. 2939.
- Richiesta integrazione della documentazione in data 20.08.2012 prot. n. 9377.
- Integrazione del 24.10.2012 prot. n. 11983.
- Integrazione del 15.01.2013 prot. n. 641.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)**  
- Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa riferimento alla domanda di Condono edilizio (e relativi elaborati) presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 03.07.2017 (v. allegato n. 9) il Comune di Besnate ha comunicato le modalità di definizione delle domande di Condono Edilizio intestate a MAR SRL per edificio sito in Besnate via Milius (pratiche dal n. 32/04 al n. 45/04 protocollate in data 10.12.2004 e successive integrazioni).

In tale comunicazione il Responsabile del Settore determinava che le somme dovute avevano riferimento sia agli interventi effettuati sia a cambio di destinazione d'uso "da industria a residenza" configurando gli interventi come "ristrutturazione" ed altresì indicando che le stesse somme sarebbero state determinate in modo "unitario", considerando "l'immobile nella sua interezza dato che la MAR SRL è intestataria di tutte le pratiche presentate nonché proprietaria delle unità immobiliari oggetto di sanatoria facenti parte di un unico complesso".

In base a tale comunicazione le oblazioni/sanzioni/oneri dovuti dovranno essere versati unitariamente rispetto alle unità immobiliari ricomprese nelle citate pratiche di Condono Edilizio.

Si è conseguentemente proceduto, come richiesto nella stessa comunicazione del Comune di Besnate, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico delle opere non autorizzate protocollato in data 24.04.2012, redatto e sottoscritto dal Dott. Arch. Alberto Grandi.

Premesso ciò, in accordo con il Curatore fallimentare, si attribuisce la quota parte di tali oblazioni/sanzioni/oneri (così come determinate dal Comune di Besnate con comunicazione a mezzo e-mail in data 19.04.2018 indirizzata al Curatore fallimentare) ad ogni singolo lotto identificato nella presente perizia, al fine di determinare il valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione difformità.

Si è, pertanto, concordato che tale attribuzione di quota parte di ablazioni/sanzioni/oneri è determinata in misura proporzionale alla superficie commerciale delle unità immobiliari ricomprese nei singoli lotti.

Per il presente lotto la quota parte di oblazioni/sanzioni/oneri è determinata in € **26.495,20** (al netto degli interessi legali, come indicato nella comunicazione e-mail del 19.04.2018 del Comune di Besnate).

In base al confronto delle risultanze del sopralluogo effettuato con gli elaborati grafici depositati nell'istanza di Condono Edilizio (presentata in data 10.12.2004 e successive integrazioni), si è riscontrato quanto segue:

#### Mappale 991 sub. 533

- lieve traslazione di tavolato divisorio, tra cucina e disimpegno
- dal rilievo effettuato non risulterebbe realizzato l'ispessimento della parete a confine con il sub. 532

#### Mappale 991 sub. 537

- le dimensioni interne sono lievemente maggiori di quelle indicate nella pratica di Condono
- l'altezza è indicata in m. 3,50 anziché m. 3,65 (parte) e m. 3,80 (parte).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### Mappale 991 sub. 537

- le altezze sono indicate in m. 3,50 (anziché m. 3,65) e m. 3,65 (anziché m. 3,80).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE VIA MILIUS 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a BESNATE in via Milius 16, della superficie commerciale di **96,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da abitazione composta da piano primo.

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi carroia e pedonale avvengono da via Milius 8-16.

Il piano primo presenta altezza interna pari a m. 3,00 mentre il disimpegno di ingresso è pari a m. 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 533 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: 1, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710 e all'estratto mappa): vuoto su via Milius, mappale 5602, vuoto su cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 532, vano scala comune ai sub. 532 - 533.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI



aeroporto distante 16 km.  
 autostrada distante 3 km.  
 ferrovia distante 650 m.  
 superstrada distante 8 km.

ottimo   
 buono   
 ottimo   
 al di sopra della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale fa parte di un edificio a due piani la cui struttura è mista in muratura portante.

La copertura è a falde con manto in eternit.

Le facciate sono intonacate (in discrete condizioni - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 1).

L'accesso pedonale all'appartamento (piano primo) avviene tramite un ingresso comune con il sub. 532 direttamente da via Milius.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti si presentano in grès ceramico in tutti i locali tranne in soggiorno dove la pavimentazione è realizzata in parquet (in listoni).

I rivestimenti del servizio igienico e della cucina si presentano in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Sono presenti termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in sufficiente stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

L'unità immobiliare è composta da:

piano primo

- n. 1 disimpegno/ingresso
- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina
- n. 1 disimpegno
- n. 2 camere
- n. 1 servizio igienico.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano primo)	96,09	x	100 %	=	96,09
<b>Totale:</b>	<b>96,09</b>				<b>96,09</b>

## ACCESSORI:

**Box** composto da unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da cortile comune. L'accesso carraio avviene da via Milius n. 8 mentre l'accesso pedonale può avvenire anche tramite ingresso comune con i sub. 536 - 532 - 533, sviluppa una superficie commerciale di **36,12** Mq.

**Identificazione catastale:**

- foglio 8 particella 991 sub. 537 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 28 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Via Milius 5, piano: T, intestato a M.A.R. S.R.L..  
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'elaborato planimetrico del 07.03.2005 prot. VA0053710): via Milius, mappale 991 sub. 528, cortile comune di cui al mappale 991 sub. 522, mappale 991 sub. 536, ingresso comune ai sub. 536 - 537 - 532 - 533.

Presenta pavimento in parte in piastrelle ceramiche, in parte in materiale lapideo, pareti in muratura intonacate e tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m. 3,65 e parte a m. 3,80. Sono presenti tracce di umidità ascendente.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO (piano primo)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

Edificio senza ascensore (piano primo)  
coefficiente **1,00**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 1,00 = 0,50$

**Valore unitario.**

€1.700,00/ mq. x 0,50 = € 850,00/ mq.

**Valore di mercato.**

mq. 96,09 x €850,00/ mq = €**81.676,50**

**A.1) BOX (piano terra)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Immobile di tipo popolare, edificio oltre 60 anni  
coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

In zone con possibilità di parcheggio su suolo pubblico  
coefficiente **0,60**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,60 = 0,30$

**Valore unitario.**

€1.700,00/ mq. x 0,30 = € 510,00/ mq.

**Valore di mercato.**

mq. 36,12 x €510,00/ mq = €**18.421,20**

TOTALE A)+A.1) = €**100.097,70**

arrotondato a €**100.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**100.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 100.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 100.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene di doversi riferire alle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.700,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della 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).**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,09	36,12	100.000,00	100.000,00
				<b>100.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.495,20**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.504,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 0,00**

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**73.504,80**

Ulteriore riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €.**14.700,96**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**58.803,84**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 99/2014

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Capannone industriale** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **3.598,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da capannone di tipo industriale/artigianale sito a piano terra e piano interrato e relativa area di pertinenza.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

L'immobile in oggetto è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

L'immobile oggetto di valutazione è composto da due corpi: il corpo dei magazzini a piano terra ha un'altezza interna pari a m. 4,65 nella porzione verso cortile e m. 4,00 nella restante porzione, mentre il corpo dei laboratori ha un'altezza pari a m. 4,30.

Non è stato possibile accedere per assenza di condizioni minime di sicurezza al piano interrato del corpo magazzini.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 523 (catasto fabbricati), sezione urbana --, categoria D/1, consistenza --, rendita 22.917,00 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T-S1, intestato a MAR S.R.L.  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (a corpo con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese in data 07.03.2005 ed all'estratto mappa allegato): area comune, mappale 5602, mappale 5288, mappale 5291, altra unità immobiliare di cui al mappale 991 sub. 27, mappale 5290.

**B**

**Capannone industriale** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **10.331,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da capannone di tipo industriale/artigianale sito a piano terra e piano seminterrato, tre tettoie e relativa area di pertinenza ad uso esclusivo.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8 e da via Mauri (solo pedonale).

L'immobile in oggetto è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

L'immobile oggetto di valutazione a piano terra ha un'altezza interna pari a m. 4,00.

Non è stato possibile accedere per assenza di condizioni minime di sicurezza al piano seminterrato del capannone ed alle tettoie.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 991 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana --, categoria D/1, consistenza --, rendita 36.720,09 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T-S1, intestato a MAR S.R.L.  
Coerenze: da nord a nord in senso orario (a corpo con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese in data 11.11.1994 ed all'estratto mappa allegato): unità immobiliare di cui al mappale 991 sub. 523, mappale 5291, mappale 5287, mappale 1599, via Mauri, altra proprietà di cui al mappale 991, mappale 1608, mappale 5290.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13.930,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.809.200,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.809.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.447.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/06/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (13.05.2016) risultano depositati materiali e suppellettili varie.

Nella successiva relazione della G.I.V.G. in data 29.11.2017 e nella dichiarazione del Curatore fallimentare in data 30.05.2018 le unità immobiliari risultano non occupate. Non risultano altresì (v. relazioni/dichiarazioni di cui all'allegato n. 10) titoli opponibili alla procedura fallimentare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come dalle ispezioni aggiornate alla data del 15.05.2018 e precedenti (v. allegato n. 5), relativamente alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca legale** (ex art. 77 DPR 602/73 e successive modifiche), in forza di atto in data 26.02.2010, rep. n. 25/11710, iscritta il 02.03.2010 a Milano 2 ai nn. 26000/5566, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. --- f. 8 – mappale 991 sub. 523, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**sentenza dichiarativa di fallimento** in data 16.05.2014, n. 99/14 di repertorio, trascritta il 23.03.2017 a Milano 2 ai nn. 33286/21724, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE contro M.A.R. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

**decreto di ammissione concordato preventivo** in data 21.09.2007, n. 6/2007 di repertorio, trascritto il 15.04.2008 a Milano 2 ai nn. 48969/27032, a favore di MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO SOCIETA' AGOSTINI CEDIS SPA IN LIQUIDAZIONE contro MAR S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**ordinanza di sequestro conservativo penale** in data 08.02.2013, n. 40/13 di repertorio, trascritta il 18.03.2013 a Milano 2 ai nn. 25394/17489, a favore di FALLIMENTO "AGOSTINI CEDIS S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE" contro MAR S.R.L..

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 523-524-525-526-527-528-529-530-532-533-535-536-537-27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (oltre ad altre unità immobiliari estranee al compendio immobiliare di cui alla presente consulenza estimativa).

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dagli atti di provenienza di seguito citati.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

#### **mappale 991 sub. 27**

MAR S.R.L. con atto stipulato il 21.12.2001 a firma Dott. G. Zanini, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 38934, racc. n. 2356, registrato a Busto Arsizio in data 10.01.2002 al n. 67 serie 1V, trascritto il 04.01.2002 a Milano 2 ai nn. 921/589.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappale 991 sub. 27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **mappale 991 sub. 523**

MAR S.R.L. con atto stipulato il 27.11.2003 a firma Dott. E. Oliva, Notaio in Somma Lombardo, rep. n. 98777, racc. n. 7816, registrato a Gallarate in data 04.12.2003 al n. 807 Serie 1T, trascritto il 06.12.2003 a Milano 2 ai nn. 177125/104079.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 517-518-521, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**mappale 991 sub. 27**

RENTOS S.R.L. (proprietaria per la quota di 1/1) in forza di atto di fusione per incorporazione della società "Filatura Besnatese FIBES S.R.L." in data 20.11.1995, a rogito Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 61128/17025, registrato a Gallarate in data 27.11.1995 al n. 5156 serie 1, trascritto il 01.04.1996 a Milano 2 ai nn. 27253/17539.

**mappale 991 sub. 523**

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con atto stipulato il 30.12.1994 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 632212/31527, registrato a Gallarate in data 19.01.1995 al n. 217, trascritto il 21.01.1995 a Milano 2 ai nn. 6018/4080.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(BNP LEASING S.P.A.) ha concesso in leasing a M.A.R. S.R.L. con atto stipulato il 30.12.1994, leasing n. 7945/9359 ora n. 62779J, registrato a Rho in data 18.01.1995 al n. 577 Serie 3.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 8 – mappali 991 subb. 17-18-19-26 (da cui derivano i subalterni sopra citati).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili oggetto di perizia sono di vecchia costruzione: oltre alle considerazioni relative alla tipologia strutturale e costruttiva (tipica della prima metà del 1900) risulta anche dagli atti depositati presso il Comune di Besnate che tali immobili sono preesistenti all'anno 1955 (pratica edilizia relativa alla sistemazione di locali esistenti ad uso uffici).

Presso l'U.T.C. del Comune di Besnate non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'originaria edificazione né ulteriori oltre a quelle di seguito indicate.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Pratica edilizia n. 11/85/1 (Condono)**, intestata a GENZIANA S.P.A., avente come oggetto "ampliamento capannone industriale per vano centrale termica ...".

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 04.03.2003.

Provvedimento di Autorizzazione Paesistica del 04.03.2003.

Agibilità rilasciata in data 04.03.2003.

- **Pratica edilizia n. 28/1989**, intestata a FILATURA BESNATESE FIBES SRL, avente come oggetto "parere in merito alla proposta di suddivisione del complesso industriale sito in via Mauri/Milius ...".

Parere favorevole rilasciato in data 08.08.1989.

(**Atto unilaterale d'obbligo** del 16.05.1989, redatto dal Dott. M. Novara, Notaio in Castellanza, rep. n. 8369, registrato a Busto Arsizio in data 24.05.1989 al n. 746 Mod. 2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31.05.1989 ai nn. 42582/31009).

- **Pratica edilizia n. 51/1994**, intestata a FIBES SRL - FILATURA DI BESNATE, avente come oggetto "ristrutturazione e frazionamento in unità artigianali", presentata in data 25.05.1994 prot. n. 4947.

**Richiesta di annullamento** e restituzione atti protocollata in data 30.01.1995 n. 763.

Presa d'atto in data 07.02.1995 prot. n. 763/1043.

- **Pratica edilizia n. 31/1995**, intestata a MAR SRL.

Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria, avente come oggetto "cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale", presentata in data 28.02.1995, prot. n. 1791.

Comunicazione del Comune di Besnate del 25.03.1996 prot. n. 1791/95-3074/3149 nella quale è riportato "... *decide di respingere la domanda di condono edilizio* ... "



Comunicazione del Comune di Besnate in data 05.10.2001 prot. n. 11173.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di C.C. n. 33 del 01.12.2012 (B.U.R.L. del 21.08.2013 - Serie Avvisi e Concorsi n. 34) l'area ricade (v. allegato n. 6):

Piano delle regole - Tavola C.4: **aree trasformazione** (rif. Documento di Piano)

Documento di Piano - Tavola A.16: **area di trasformazione mista residenziale e commerciale (TR7)**  
- Allegato A.20: **art. 8 "Prescrizioni per gli interventi nelle aree di trasformazione residenziali e produttive - schede normative"** - Allegato A.21: **schede aree di trasformazione "TR7"**.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

V. quanto riportato nella sezione "Pratiche Edilizie" in merito all'epoca di costruzione degli immobili.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Va premesso che lo stato dell'immobile non ha consentito, in condizioni minime di sicurezza, di accedere a tutti gli ambienti e pertanto quanto di seguito indicato ha riferimento alle porzioni in cui è stato possibile effettuare l'accesso (e relativa documentazione fotografica).

#### Mappale 991 sub. 523

- lievi imprecisioni nell'indicazione delle altezze negli ambienti laboratorio e magazzino (verso cortile comune)

#### Mappale 991 sub. 27

- non risulta accatastata centrale termica di cui al Condono n. 11/85/1: tale manufatto è peraltro da tempo in disuso
- risulta demolito il collegamento (lato nord-ovest) con l'attuale mappale n. 991 (altra proprietà)
- la tettoia indicata con il n. 5 (lato via Mauri) risulta aperta perimetralmente su un lato contrariamente a quanto indicato nella scheda catastale.

Si ritiene necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale.

#### Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 800,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESNATE MILIUS 5

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone industriale** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **3.598,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da capannone di tipo industriale/artigianale sito a piano terra e piano interrato e relativa area di pertinenza.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8.

L'immobile in oggetto è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

L'immobile oggetto di valutazione è composto da due corpi: il corpo dei magazzini a piano terra ha un'altezza interna pari a m. 4,65 nella porzione verso cortile e m. 4,00 nella restante porzione, mentre il corpo dei laboratori ha un'altezza pari a m. 4,30.

Non è stato possibile accedere per assenza di condizioni minime di sicurezza al piano interrato del corpo magazzini.

**Identificazione catastale:**

- foglio 8 particella 991 sub. 523 (catasto fabbricati), sezione urbana --, categoria D/1, consistenza --, rendita 22.917,00 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T-S1, intestato a MAR S.R.L.

**Coerenze:** da nord a nord in senso orario (a corpo con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese in data 07.03.2005 ed all'estratto mappa allegato): area comune, mappale 5602, mappale 5288, mappale 5291, altra unità immobiliare di cui al mappale 991 sub. 27, mappale 5290.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 Km.	ottimo	
autostrada distante 3 Km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 Km.	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da capannone di tipo industriale/artigianale sito a piano terra e piano interrato e relativa area di pertinenza.

L'immobile è suddiviso in due corpi: corpo dei magazzini e corpo dei laboratori collegati tra di loro tramite un piazzale che risulta coperto da struttura in metallo a volta sormontata da lastre ondulate trasparenti.

I **magazzini** presentano una struttura in muratura perimetrale portante e all'interno sono presenti pilastri metallici a sostegno della copertura.

La copertura è a shed con struttura lignea e manto in eternit.

La pavimentazione interna si presenta in battuto di cemento e parzialmente in blocchetti di cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (ammalorate in buona parte) ed i soffitti parzialmente controsoffittati (materiale ligneo).

I serramenti esterni sono metallici con specchiature in vetro semplice.

Per problemi di sicurezza non è stato possibile accedere al piano interrato.

L'unità dei **laboratori** è suddivisa al suo interno in vari locali e servizi igienici divisi tra di loro da pareti di muratura.

Presenta una struttura in muratura portante e la copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo marsigliesi) ed in struttura lignea (parte a vista e parte con doghe lignee).

La pavimentazione interna si presenta in parte in battuto di cemento, in parte in blocchetti di cemento ed in parte in marmette.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in buona parte ammalorate).

Tutti i portoni di accesso sono in ferro, i serramenti sono in ferro e vetro semplice.

All'esterno tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate (in pessime condizioni).

Gli impianti (termico, idrosanitario, elettrico) sono in pessimo stato di efficienza (ove presenti): i costi necessari per l'adeguamento devono intendersi già ricompresi nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è pessimo.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	2.950,50	x	100 %	=	2.950,50
Piano interrato	1.080,00	x	60 %	=	648,00
<b>Totale:</b>	<b>4.030,50</b>				<b>3.598,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio di stima dell'immobile sopra descritto è determinato tenendo conto delle caratteristiche tecniche del fabbricato e del deprezzamento determinato dal decadimento reddituale correlato alla

vetustà (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dalla obsolescenza rispetto alle nuove costruzioni aventi tipologia e caratteristiche identiche.

Ciò significa che non è sostenibile che, allo scadere degli anni di vita utile del manufatto, il costo delle opere di adeguamento e di manutenzione straordinaria possa convenientemente essere sostenuto per ripristinare le caratteristiche funzionali e gestionali degli immobili di nuova costruzione, tenuto conto dell'evolversi delle tecniche costruttive.

In base a dette considerazioni il valore odierno dell'immobile viene calcolato nella presente perizia con l'applicazione della formula

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo dell'edificio;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla propria vita utile

Tali valori base a nuovo possono essere assunti pari a €650,00/mq..

#### Capannone

Si considera età presunta e convenzionale pari a 75 anni  
anni (n) 75

$$A (75/100) \times 100 = 75,00$$

$$D [75+20]^2/140 - 2,86 = 61,60$$

Coefficienti correttivi relativi a struttura prevalente in muratura, pilastri in ferro e struttura lignea di copertura con manto in eternit/tegole in laterizio

0,80

0,65

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$$\text{€mq. } 650,00 \times (100-61,60)/100 \times 0,52 = 129,79 \text{ €mq.}$$

#### Piano terra

valore di mercato

$$\text{mq. } 2.950,50 \times 129,79 \text{ €mq.} = 382.945,40 \text{ €}$$

#### Piano interrato

coefficiente specifico (piano interrato)

0,60

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$$\text{€mq. } 650,00 \times (100-61,60)/100 \times 0,52 \times 0,60 = 77,88 \text{ €mq.}$$

valore di mercato

$$\text{mq. } 1.080,00 \times 77,88 \text{ €mq.} = 84.110,40 \text{ €}$$

totale = **467.055,80 €**

arrotondato a **470.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **470.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 470.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 470.000,00**

BENI IN BESNATE MILIUS 5

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**Capannone industriale** sito a BESNATE in via Milius 8, della superficie commerciale di **10.331,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MAR SRL).

L'unità immobiliare è costituita da capannone di tipo industriale/artigianale sito a piano terra e piano seminterrato, tre tettoie e relativa area di pertinenza ad uso esclusivo.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono da via Milius n. 8 e da via Mauri (solo pedonale).

L'immobile in oggetto è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

L'immobile oggetto di valutazione a piano terra ha un'altezza interna pari a m. 4,00.

Non è stato possibile accedere per assenza di condizioni minime di sicurezza al piano seminterrato del capannone ed alle tettoie.

**Identificazione catastale:**

- foglio 8 particella 991 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana --, categoria D/1, consistenza --, rendita 36.720,09 Euro, indirizzo catastale: via Milius 5, piano: T-S1, intestato a MAR S.R.L.

**Coerenze:** da nord a nord in senso orario (a corpo con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese in data 11.11.1994 ed all'estratto mappa allegato): unità immobiliare di cui al mappale 991 sub. 523, mappale 5291, mappale 5287, mappale 1599, via Mauri, altra proprietà di cui al mappale 991, mappale 1608, mappale 5290.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 Km.	ottimo	
autostrada distante 3 Km.	buono	
ferrovia distante 650 m.	ottimo	
superstrada distante 8 Km.	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da capannone di tipo industriale/artigianale sito a piano terra e piano seminterrato, tre tettoie e relativa area di pertinenza ad uso esclusivo.

L'immobile è suddiviso al suo interno in vari locali magazzini e servizi igienici in parte mediante pareti di muratura ed in parte tramite pareti mobili.

Il capannone presenta struttura in muratura perimetrale portante ed all'interno sono presenti pilastri metallici a sostegno della copertura.

La copertura è parte a falde con struttura lignea con manto in eternit e parte a shed con manto in tegole di laterizio (tipo marsigliesi).

La pavimentazione interna si presenta parte in battuto di cemento e parte in blocchetti di cemento, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle ceramiche (ove esistenti).

Il portone di accesso è in ferro, i serramenti sono in ferro e vetro semplice.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in buona parte ammalorate) e parte rivestite in piastrelle ceramiche.

All'esterno le facciate sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato).

Per problemi di sicurezza non è stato possibile accedere al piano seminterrato.

Allo stesso modo non è stato possibile accedere alle tettoie, è stato possibile solamente effettuare un rilievo fotografico di quelle visibili dal piano terra del capannone.

Le tettoie presentano struttura in muratura portante e copertura con struttura lignea in parte a falde con manto in tegole di laterizio (tipo marsigliesi), in parte a falda unica in lamiera (in pessimo stato).

Gli impianti (termico, idrosanitario, elettrico) sono in pessimo stato di efficienza (ove esistenti): i costi necessari per l'adeguamento devono intendersi già ricompresi nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è pessimo.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone piano terra	6.370,90	x	100 %	=	6.370,90
Piano seminterrato	6.341,50	x	60 %	=	3.804,90
Tettoie piano terra	389,50	x	40 %	=	155,80
<b>Totale:</b>	<b>13.101,90</b>				<b>10.331,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giudizio di stima dell'immobile sopra descritto è determinato tenendo conto delle caratteristiche tecniche del fabbricato e del deprezzamento determinato dal decadimento reddituale correlato alla vetustà (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dalla obsolescenza rispetto alle nuove costruzioni aventi tipologia e caratteristiche identiche.

Ciò significa che non è sostenibile che, allo scadere degli anni di vita utile del manufatto, il costo

delle opere di adeguamento e di manutenzione straordinaria possa convenientemente essere sostenuto per ripristinare le caratteristiche funzionali e gestionali degli immobili di nuova costruzione, tenuto conto dell'evolversi delle tecniche costruttive.

In base a dette considerazioni il valore odierno dell'immobile viene calcolato nella presente perizia con l'applicazione della formula

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo dell'edificio;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla propria vita utile

Tali valori base a nuovo possono essere assunti pari a €650,00/mq..

#### Capannone

Si considera età presunta e convenzionale pari a 75 anni

anni (n) 75

$$A (75/100) \times 100 = 75,00$$

$$D [75+20]^2/140 - 2,86 = 61,60$$

Coefficienti correttivi relativi a struttura prevalente in muratura, pilastri in ferro e struttura lignea di copertura con manto in eternit/tegole in laterizio

0,80

0,65

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$$\text{€mq. } 650,00 \times (100-61,60)/100 \times 0,52 = 129,79 \text{ €mq.}$$

#### Piano terra

valore di mercato

$$\text{mq. } 6.370,90 \times 129,79 \text{ €mq.} = 826.879,11 \text{ €}$$

#### Piano seminterrato

coefficiente specifico (piano seminterrato)

0,60

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$$\text{€mq. } 650,00 \times (100-61,60)/100 \times 0,52 \times 0,60 = 77,88 \text{ €mq.}$$

valore di mercato

$$\text{mq. } 6.341,50 \times 77,88 \text{ €mq.} = 493.876,02 \text{ €}$$

#### Tettoie piano terra

coefficiente specifico

0,40

Calcolo del valore deprezzato al mq.

$$\text{€mq. } 650,00 \times (100-61,60)/100 \times 0,52 \times 0,40 = 51,92 \text{ €mq.}$$

valore di mercato

$$\text{mq. } 389,50 \times 51,92 \text{ €mq.} = 20.222,84 \text{ €}$$

totale = **1.340.977,97 €**

arrotondato a **1.340.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.340.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.340.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.340.000,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche

caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'immobile.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe in zona, tenendo conto altresì delle attuali condizioni di mercato evidentemente depresso.

Conseguentemente il criterio di stima adottato determina il più probabile prezzo che può avere l'immobile nell'ipotesi di collocazione sul mercato valutando la domanda e l'offerta di immobili analoghi.

Il valore a nuovo riferito alla categoria ed alle caratteristiche costruttive di fabbricati in esame e nelle condizioni relative allo stato di fatto rilevato e verificato, può essere assunto, in base alle indagini effettuate, in misura pari a €650,00/mq..

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 20% (valore di realizzo, tenuto conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria).**

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	3.598,50	0,00	470.000,00	470.000,00
B	capannone industriale	10.331,60	0,00	1.340.000,00	1.340.000,00
				<b>1.810.000,00 €</b>	<b>1.810.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.809.200,00**

#### 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: **€ 1.809.200,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 361.840,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.447.360,00**

data 04/06/2018



il tecnico incaricato  
GIUSEPPE ADELIO SPERANZA