

22/01/2018



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

20/2017

DEBITORE:

G & G di Guarino Guido & C. s.n.c., GUARINO GUIDO

GIUDICE:

Dott.ssa Emanuela FEDELE

CURATORE:

Rag. Giampiero FERRARIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. MARINA BIANCHI

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA BONSIGNORA 23

telefono: 0331629074

fax: 0331623938

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 20/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a CARNAGO Via Lanfranco saporiti 1/A, della superficie commerciale di **114,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G & G di Guarino Guido & C. s.n.c.)

Negozio attualmente affittato con regolare contratto d'affitto adibito a bar. Al piano interrato vi è il locale deposito e wc/spogliatoio per i dipendenti. Esternamente vi sono due porticati e un ampio giardino di proprietà. Il negozio è in ottimo stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 6535 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 1.357,56 Euro, indirizzo catastale: Via Lanfranco Saporiti n. 1/A, piano: S1-T edificio E, intestato a G & G di Guarino Guido & C. snc
Coerenze: Porzione PT : nord bcnc sub. 2; est bcnc sub. 501 a confine con via Saporiti; sus mappale 6536 a confine con via Garibaldi; ovest bcnc sub 2 e abitazione sub. 13; Porzione PS1: nord deposito sub. 504; est mapp. 438; sud cantina sub. 15; ovest bcnc sub. 2

B **Locale ad uso deposito** a CARNAGO Via Lanfranco saporiti 1/A, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G & G di Guarino Guido & C. s.n.c.)

Ampio locale di deposito posto al piano interrato;

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 6535 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 6, consistenza 43 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via Lanfranco Saporito n. 1/A, piano: S1, intestato a G. & G. DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: nord unità sub. 502; est terrapieno confinante con via Saporiti ;sud unità sub. 503; ovest corridoio comune sub. 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.675,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.675,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.509,79
Data della valutazione:	08/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da LUD.MAR snc di Caso Ludovico e Dalena Marco & C. con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/03/2013, con scadenza il 28/02/2019, registrato il 15/03/2013 a Gallarate ai nn. 1156 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.000,00 oltre IVA.

Il contratto d'affitto è stipulato solo per il sub. 503 (negozi) mentre il sub. 504 (locale uso deposito) risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2008 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 101052/40338 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Conservatoria dei RR.II di Varese ai nn. 13276/2870, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - S.C. A R.L., contro G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C., derivante da concessioni a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 06/02/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7031/2017 di repertorio, trascritta il 21/03/2017 a Conservatoria dei RR.II di Varese ai nn. 4873/3047, a favore di Massa dei creditori del Fallimento G & G di Guarino Guido s.n.c. nonchè dei soci Guarino Guido e Guarino Francesco, contro G & G di Guarino Guido s.n.c.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 630,21

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

G. & G. DI GUARINO GUIDO E C. S.N.C per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2006), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 16.773 / 8.292 di repertorio, registrato il 01/08/2006 a Gallarate ai nn. 3982 serie 1T, trascritto il 05/08/2006 a Conservatoria dei RR.II. di Varese ai nn. 20001/12225, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PREVOSTI ALBERTINA, PREVOSTI MARIA e PREVOSTI SANDRA VIRGINIA MARCELLA per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 03/01/1963 fino al 27/07/2006), con atto stipulato il 03/01/1963 a firma di notaio Luigi Gianì di Rho, registrato il 21/01/1963 a Rho ai nn. n.6479 Volume 85, trascritto il 28/01/1963 a Conservatoria dei RR.II. di Varese ai nn. 781/704, in forza di atto di divisione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **06/2007** e successive varianti, intestata a G & G di Guarino Guido s.n.c., per lavori di nuova costruzione , presentata il 02/03/2001, rilasciata il 02/03/2007. Varianti D.I.A. n. 120/08, D.I.A. n. 115/2011 e S.C.I.A n. 43/2012; A seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione da parte del comune di Carnago in data 09.12.2009, la società ha presentato richiesta di agibilità che ad oggi il Comune non ha ancora provveduto a rilasciare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARNAGO VIA LANFRANCO SAPORITI 1/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CARNAGO Via Lanfranco Saporiti 1/A, della superficie commerciale di **114,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G & G di Guarino Guido & C. s.n.c.)

Negozio attualmente affittato con regolare contratto d'affitto adibito a bar. Al piano interrato vi è il locale deposito e wc/spogliatoio per i dipendenti. Esternamente vi sono due porticati e un ampio giardino di proprietà. Il negozio è in ottimo stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 6535 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 1.357,56 Euro, indirizzo catastale: Via Lanfranco Saporiti n. 1/A, piano: S1-T edificio E, intestato a G & G di Guarino Guido & C. snc
Coerenze: Porzione PT : nord bcnc sub. 2; est bcnc sub. 501 a confine con via Saporiti; sus mappale 6536 a confine con via Garibaldi; ovest bcnc sub 2 e abitazione sub. 13; Porzione PS1: nord deposito sub. 504; est mapp. 438; sud cantina sub. 15; ovest bcnc sub. 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato è stato rilasciato per il sub. 12 il quale successivamente è stato modificato catastalmente in sub. 503

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrate realizzati in alluminio taglio termico con vetri doppi buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>infissi interni</i> : porta interna wc realizzati in legno tamburato	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelloni in marmo	buono	
Degli Impianti:		
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano	buono	

CLASSE ENERGETICA:

[12,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12033 - 000006 / 10 registrata in data 19/03/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi PT	65,00	x	100 %	=	65,00
Portico privato	71,00	x	30 %	=	21,30
Deposito wc/spogliatoio PS1	40,00	x	50 %	=	20,00
Giardino privato	157,00	x	5 %	=	7,85
Totale:	333,00				114,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,15 x 1.500,00 = **171.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.225,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.225,00**

BENI IN CARNAGO VIA LANFRANCO SAPORITI 1/A

LOCALE AD USO DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Locale ad uso deposito a CARNAGO Via Lanfranco saporiti 1/A, della superficie commerciale di

47,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G & G di Guarino Guido & C. s.n.c.)
Ampio locale di deposito posto al piano interrato;

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 6535 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 6, consistenza 43 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via Lanfranco Saporito n. 1/A, piano: S1, intestato a G. & G. DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: nord unità sub. 502; est terrapieno confinante con via Saporiti ;sud unità sub. 503; ovest corridoio comune sub. 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di deposito	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 350,00 = **16.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....).

Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dalla Camera di commercio di Varese per l'anno 2017.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Carnago

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	114,15	0,00	171.225,00	171.225,00
B	Locale ad uso deposito	47,00	0,00	16.450,00	16.450,00
				187.675,00 €	187.675,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.675,00**

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: €. 187.675,00

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): €. 37.535,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 630,21

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 149.509,79

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 20/2017

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CARNAGO Via Garibaldi, della superficie commerciale di **5.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G & G di Guarino Guido & C. s.n.c.)

Terrini di forma irregolare adiacenti alla via Garibaldi di superficie complessiva pari a mq. 5.770.

Non sono presenti alberature di pregio nè fabbricati, ma solo alberi ad alto fusto; l'area è delimitata solo per i mappali confinanti con i lotti edificati mappali 404, 6534 e 6535.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 404 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 1020, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 4,74 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp.- 406; est mapp. 6332; sud. mapp. 6542 e 6534; ovest mapp. 2412
- foglio 9 particella 2412 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto cl. U, superficie 300, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 2413; est mapp. 404; sud mapp. 6542, ovest mapp. 6544
- foglio 9 particella 6534 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. cl. 2, superficie 260, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 404; est mapp. 6332; sud mapp 6535; ovest mapp. 6542
- foglio 9 particella 6537 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. cl. 2, superficie 680, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 3,86 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 6540; est mapp. 6535; sud mapp. 6536; ovest prop. di terzi
- foglio 9 particella 6540 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 3, superficie 1180, reddito agrario 3,35 €, reddito dominicale 3,05 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 400 3887 e 6544; est mapp. 6535; sud mapp. 6537; ovest prop. terzi
- foglio 9 particella 6542 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto cl. U, superficie 260, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 404; est mapp. 6534; sud mapp. 6535; ovest mapp. 6544
- foglio 9 particella 6544 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto cl. U, superficie 2070, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a G & G di Guarino Guido & C. snc
Coerenze: Nord mapp. 398; est mapp. 2412 e 6542; sud mapp. 6535 e 6540; ovest mapp. 3887

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.770,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.000,00
Data della valutazione:	08/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2008 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 101052/40338 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Conservatoria dei RR.II di Varese ai nn. 13276/2870, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - S.C. A R.L., contro G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C., derivante da concessioni a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 06/02/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7031/2017 di repertorio, trascritta il 21/03/2017 a Conservatoria dei RR.II di Varese ai nn. 4873/3047, a favore di Massa dei creditori del Fallimento G & G di Guarino Guido s.n.c. nonchè dei soci Guarino Guido e Guarino Francesco, contro G & G di Guarino Guido s.n.c.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

G. & G. DI GUARINO GUIDO E C. S.N.C per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2006), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 16.773 / 8.292 di repertorio, registrato il 01/08/2006 a Gallarate ai nn. 3982 serie 1T, trascritto il 05/08/2006 a Conservatoria dei RR.II. di Varese ai nn. 20001/12225, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 404, 2412, 6544 e 6534

G & G di guarino Guido & C. s.n.c. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/07/2006), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Notaio Andrea Tosi in Gallarate ai nn. rep. 16774 racc. 8293 di repertorio, registrato il 31/07/2006 a Gallarate ai nn. 3908 serie 1T, trascritto il 01/12/2017 a Conservatoria dei RR.II. di Varese ai nn. gen. 20002 e part. 12226, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 6542, 6540 e 6537 (ex mappali 401 402 e 2411)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Canavesi Maria Grazia per la quota di 1/1, in forza di Successione in morte di Canavesi Antonio (dal 10/01/1943 fino al 27/07/2006), registrato il 12/06/1953 a Gallarate ai nn. 28 vol. 384, in forza di Successione in morte di Canavesi Antonio.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 6542, 6540 e 6537 (ex mappali 401 402 e 2411)

PREVOSTI ALBERTINA, PREVOSTI MARIA e PREVOSTI SANDRA VIRGINIA MARCELLA per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 03/01/1963 fino al 27/07/2006), con atto stipulato il 03/01/1963 a firma di notaio Luigi Giani di Rho, registrato il 21/01/1963 a Rho ai nn. n.6479 Volume 85, trascritto il 28/01/1963 a Conservatoria dei RR.II. di Varese ai nn. 781/704, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 404, 2412, 6544 e 6534

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 29/09/2011, approvato in data 15/03/2012. Successiva delibera n. 5 pubblicata sul B.U.R.L. n. 30 del 25/07/2012 e ultima variante approvata in data 25/09/2014, l'immobile ricade in zona ambito agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: regolato dal l'art. III .4.1 del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARNAGO VIA GARIBALDI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CARNAGO Via Garibaldi, della superficie commerciale di **5.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (G & G di Guarino Guido & C. s.n.c.)

Terrini di forma irregolare adiacenti alla via Garibaldi di superficie complessiva pari a mq. 5.770.

Non sono presenti alberature di pregio nè fabbricati, ma solo alberi ad alto fusto; l'area è delimitata solo per i mappali confinanti con i lotti edificati mappali 404, 6534 e 6535.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 404 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 1020, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 4,74 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp.- 406; est mapp. 6332; sud. mapp. 6542 e 6534; ovest mapp. 2412
- foglio 9 particella 2412 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto cl. U, superficie 300, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 2413; est mapp. 404; sud mapp. 6542, ovest mapp. 6544
- foglio 9 particella 6534 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. cl. 2, superficie 260, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 404; est mapp. 6332; sud mapp 6535; ovest mapp. 6542
- foglio 9 particella 6537 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. cl. 2, superficie 680, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 3,86 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 6540; est mapp. 6535; sud mapp. 6536; ovest prop. di terzi
- foglio 9 particella 6540 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 3, superficie 1180, reddito agrario 3,35 €, reddito dominicale 3,05 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 400 3887 e 6544; est mapp. 6535; sud mapp. 6537; ovest prop. terzi
- foglio 9 particella 6542 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto cl. U, superficie 260, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a G & G DI GUARINO GUIDO & C. S.N.C.
Coerenze: Nord mapp. 404; est mapp. 6534; sud mapp. 6535; ovest mapp. 6544
- foglio 9 particella 6544 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto cl. U, superficie 2070, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a G & G di Guarino Guido & C. snc
Coerenze: Nord mapp. 398; est mapp. 2412 e 6542; sud mapp. 6535 e 6540; ovest mapp. 3887

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	5.770,00	x	100 %	=	5.770,00
Totale:	5.770,00				5.770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Carnago

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.770,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

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: **€. 60.000,00**

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): **€. 12.000,00**

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: **€. 48.000,00**

data 08/01/2018

il tecnico incaricato
geom. MARINA BIANCHI