



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

212/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
d.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BRUNO NICOLA ARCURI

CF:RCRBNN60T03C139K
con studio in MARNATE (VA) VIA SESIA 274
telefono: 00390331367051
email: bruno.arcuri@tin.it
PEC: bruno.nicola.arcuri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito industriale** a CASTELLANZA VIA SARRONNO 18, della superficie commerciale di **4.784,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il comparto produttivo è situato a NORD-EST del Comune di Castellanza a confine con il territorio del Comune di Legnano il suo ingresso principale è in fregio all'arteria ad alto scorrimento " Via Saronnese " che è l'asse di collegamento dei paesi orbitanti intorno al territorio comunale di Busto Arsizio e i comuni orbitanti intorno al territorio comunale del Saronnese , l'imbocco dell'autostrada A8 è sito circa un chilometro.

Il complesso INDUSTRIALE è compreso tra la Via Saronnese, Via Peschiera e la Via Locatelli, in una zona già completamente urbanizzata a prevalente a destinazione non residenziale, è sorto in questo luogo strategico a far data dagli anni 40 del secolo scorso , ampliandosi via via negli anni da sempre è sede dalle che fino agli 90 del secolo scorso era leader incontrastato della produzione di manufatti stradali in ghisa .

Negli anni 90 del secolo scorso per una deriva ecologista nazionale , l'attività di staffaggio e fusione è stata sospesa e da allora l'intero comparto è utilizzato come deposito e esposizione di manufatti stradali in ghisa e la commercializzazione di legna da ardere .

Gli edifici che compongono il comparto industriale sono stati edificati così:

Ufficio direzionali , bagni /spogliatoi e parte del vecchio fabbricato residenziale hanno struttura in muratura con solai di tipo in opera , mentre le fondazioni sono state realizzate con plinti e travi in cemento armato normale ;

la parte coperta destinata alla produzione ha plinti e travi di collegamento in cemento armato normale con strutture portanti verticali e di copertura in tralicci metallici , la copertura è affidata a lamierati metallici, la delimitazione dell'area è affidata alle murature di contenimento dei capannoni e da un'impennata metallica su via Saronnese.

Alla PRATICA EDILIZIA n° 9/78 del 17/01/1978 , la tavola dei calcoli planivolumetrici riporta che Il compendio immobiliare e le annesse aree pertinenziale si sviluppano su una superficie complessiva di circa mq. 4784,85 , la superficie coperta è di 2798,81 mq. , la volumetria complessiva pari a 12740,37 mc. e la superficie coperta delle tettoie pari a 240,30mq. (la superficie coperta è di 3039 mq).

Quanto edificato non ha futuro poichè il piano di governo del territorio prevede per le " aree con funzioni non residenziali.." scheda n°7 e n°8 del Piano delle Regole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di NTA. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 338 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.293,00 Euro, indirizzo catastale: via saronno 18 , piano: T-s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
graffato con particella 1478 sub.1, particella 1790,.. la rappresentazione alla planimetria è ferma al 10/11/1964 non rappresenta lo stato di fatto
- foglio 8 particella 1478 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: via Saronno 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via

Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
l'intestazione errata della scheda agli atti come n°533 del 12/05/1955 mi impedisce di recuperarla... l'istanza di correzione e la comunicazione all Contact center catastale non hanno ancora portato alla correzione

- foglio 8 particella 3708 (catasto terreni), qualita/classe semi.arb.-1, superficie 39, reddito agrario 28,00 € reddito dominicale 0,30 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 5760 (catasto terreni), qualita/classe FU DA ACCERT, superficie 63, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 614 (catasto terreni), qualita/classe SEM.ARBORATO, superficie 371, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 2,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 5563 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 187, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
MAPP.614 E MAPP. 5563 SUP. 558 MQ. RD. 2,8T RA. 2,68
- foglio 8 particella 1478 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 782
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 5759 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 19
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 338 (catasto fabbricati), consistenza 2164
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 1790 (catasto fabbricati), consistenza 831
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1948 ristrutturato nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.784,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.348.808,56
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.348.808,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.348.808,56

Data della valutazione:

08/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATUITO registrato ALL'AGENZIA DELLE
ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI MILANO Ufficio territoriale di Legnano il 05/07//2022
al n°1533 serie3 (successivo ad Atto di Pignoramento)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RICORSO PER INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DEL 30/09/2022
CONTRO per la somma di 151.729,79 € per imposte diverse

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/2004 a firma di GUIDO FENAROLI NOTAIO ai nn. 17715/2365 di repertorio, iscritta il 12/11/2004 a MILANO II ai nn. 163784/38443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 2400000.00.

Importo capitale: 1200000.00.

Durata ipoteca: 15.

ANNOTAZIONE N°2602 DEL 28/01/2008 ANNOTAZIONE - ANNOTAZIONE N°3710 DEL 14/03/2013 PER RINEGOZIAZIONE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/2009 a firma di FENAROLI GUIDO NOTAI ai nn. 27701/5569 di repertorio, iscritta il 16/11/2009 a MILANO II ai nn. 153088/30904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI FINANZIAMENTO DEL 11/11/2009.

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: 9 anni e 11 mesi.

IPOTECA VOLONTARIA N°3709 DEL 14/03/2013 derivante da rinegoziazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/08/2010 a firma di FENAROLI GUIDO NOTAIO ai nn. 28369/6065 di repertorio, iscritta il 04/10/2010 a MILANO II ai nn. 121277/28598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito .

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 175000.

Durata ipoteca: 5 anni.

IPOTECO VOLONTARIA N°3708 DEL 14/03/2013 derivante da rinegoziazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/03/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI ai nn. 13822/6819 di repertorio, iscritta il 22/03/2019 a MILANO II ai nn. 36387/6377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO DEL 20/03/2019.

Importo ipoteca: 91515.12.

Importo capitale: 183030.24.

Non colpisce il bene così distinto: comune di CASTELLANZA fg. 8 mapp. 1478 sub.2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3888 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a MILANO II ai nn. 95000/64054, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/04/1955), con atto stipulato il 01/04/1955 a firma di ANDRE FUGAZZOLA NOTAIO ai nn. 20179/7279 di repertorio, registrato il 21/04/1958 a LEGNANO ai nn. 1346/43, trascritto il 28/04/1958 a MILANO ai nn. 19206/15935.

Il titolo è riferito solamente a MAPP.1478 .

MAPP.1478 DI HA 00.04.80 FABBRICATO A UN PIANO CON CANTINATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/04/1958), con atto stipulato il 04/04/1958 a firma di ANDREA FUGAZZOLA NOTAIO ai nn. 20203/7287 di repertorio, registrato il 24/04/1958 a LEGNANO ai nn. 1354 VOL.43, trascritto il 08/05/1958 a MILANO ai nn. 20696/17156.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 338a.

MAPP. 338a DI HA. 00.18.50 area nuda giù cava con portico aperto in legno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 09/04/1958), con atto stipulato il 09/04/1955 a firma di ANDREA FUGAZZOLA NOTAIO ai nn. 20253/73 di repertorio, registrato il 29/04/1958 a LEGNANO ai nn. 1369 VOL.43 ATTI PUBBLICI, trascritto il 08/05/1958 a MILANO ai nn. 20709/17161.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 338/B.

MAPP. 338/B HA 00.10.40 ... porticato chiuso con ossatura in parte parzialmente smontabile -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 26/11/1969), con atto stipulato il 26/11/1969 a firma di MARIO VENTURA NOTAIO ai nn. 79/26 di repertorio, registrato il 16/12/1959 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 2910 VOL.148 MOD.1, trascritto il 27/12/1969 a MILANO ai nn. 74551/54936.

Il titolo è riferito solamente a MAPP.614 b E 614 1/2.

MAPP.614 b HA 00.05.30 E 614 1/2 DI HA 00.01.60 DESTINATO A SEDE STRADALE IL FRAZIONAMENTO E' ALLEGATO ALL'ATTO VENTURA 16/11/1969 N°67/20 DI REP CON CUI IL COMUNE DI CASTELLANZA E IL PRECEDENTE PROPRIETARIO PERMUTANO AREE E DI FATTO SOPPRIMONO UNA STRADA CAMPESTRE ANCORA VISIBILE SULLE MAPPE CATASTALI E APRONO LA NUOVA VIABILITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA FORMAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUALE PREVEDE LA SOSTITUZIONE DELLE ATTIVITA' PRESENTI IN LOCO

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. pe22/54**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di distributore di carburante, presentata il 15/03/1954 con il n. 48 di protocollo

NULLA OSTA **N. P.E. 63/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DUE LOCALI IN AMPLIAMENTO USO ABITAZIONE , presentata il 31/05/1954 con il n. 105 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 48/1955**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 18/05/1955 con il n. 1101 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 01/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO STABILIMENTO INDUSTRIALE, presentata il 02/01/1957 con il n. 701 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 28/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CABINA ELETTRICA, presentata il 07/03/1957 con il n. 16 BOLLA di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. PE 63/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PORTI INDUSTRIALI, presentata il 21/04/1959

NULLA OSTA **N. PE65/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI RIPOSTIGLI/ARCHIVI, presentata il 05/06/1961 con il n. 445 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 66/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAPANNONE IN FERRO PER RICOVERI FERROSI, presentata il 09/04/1962 con il n. 686 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 135/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 27/07/1962 con il n. 57 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 175/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE, presentata il 05/10/1962 con il n. 1363 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 210/162**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVO FABBRICATO E RECINZIONE, presentata il 28/12/1962 con il n. 1016 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 85/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SPOGLIATOI E SISTEMAZIONE LOCALE, presentata il 27/07/1963 con il n. 38 di protocollo

NULLA OSTA **N. PE 113/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PENSILINA, presentata il 05/10/1968

NULLA OSTA **N. PE 77/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE, presentata il 21/06/1969 con il n. 5273 di protocollo

COMUNICAZIONE N. **ME 23/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AIULA SPARTITRAFFICO, presentata il 01/12/1970

NULLA OSTA N. **PE 5/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PARZIALE SOSTITUZIONE COPERTURA, presentata il 12/01/1971 con il n. 307 di protocollo

COMUNICAZIONE N. **ME 37/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO INTONACI E, presentata il 19/06/1973 con il n. 6939 di protocollo

CONCESSIONE N. **PE 9/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TETTOIA, presentata il 17/01/1978

CONCESSIONE N. **PE 82/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRALZO UFFICI, presentata il 09/06/1978 con il n. 4738 di protocollo.
PRATICA NON ATTUATA

COMUNICAZIONE N. **ME 16/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TINTEGGIATURA FACCIATE, presentata il 25/03/1982 con il n. 2302 di protocollo

COMUNICAZIONE N. **ME 80/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA DISPERSORI PER MASSA TERRA, presentata il 29/10/1982 con il n. 8274 di protocollo

CONCESSIONE N. **PE 130/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA PREFABBRICATO USO MENSA, presentata il 31/10/1989

CONCESSIONE N. **PE 21/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APERTURA PORTA, presentata il 23/02/1990

AUTORIZZAZIONE IMPIANTI PUBBLICITARI N. **AIP 150/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE CARTELLI PUBBLICITARI, presentata il 12/09/2016 con il n. 17238 di protocollo

PARERE PREVENTIVO N. **PP 7/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROPOSTA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA FOOD/NO FOOD, presentata il 15/11/2017 con il n. 22808 di protocollo.

La risoluzione di Giunta Comunale n. 61 del 06.06.2018, HA ESPRESSO IL seguente parere: L'Amministrazione Comunale ritiene di non accogliere la richiesta in quanto la proposta prevede la realizzazione di attività food. E' disponibile a valutare altre proposte di attività commerciali purchè non food.

AUTORIZZAZIONE N. **PE 72/1949**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE PER TRASFORMAZIONE METALLI, presentata il 21/10/1949 con il n. 420 di protocollo, rilasciata il 20/12/1949

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C.n°9 del 19/03/2010, l'immobile ricade in zona AREE CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA SCHEDA N°8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La rappresentazione cartografica depositata agli archivi dell'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI VARESE -UFFICIO PROVINCIALE -TERRITORIO SERVIZI CATASTALE si può così riassumere : - il bene rappresentato alla planimetria Comune di Castellanza al fg. 8 part.338 -fg.8 part. 1790 -fg. 8 part. 1478 sub. 1, è stato depositato in data 10/11/1964 e da allora non è stato aggiornato con le migliorie apportate al bene fino agli anni 90 (n°7 pratiche comunali) ; - il bene rappresentato alla planimetria Comune di Castellanza al fg. 8 part. 1478 sub. 2 è rappresentato alla visura T245100/2022 del 18/11/22 come categoria A/4 classe 1 consistenza 4,5 vani piano terra con deposito di denuncia Nuova Costruzione in data 12/05/1955 prot. 533 , potrebbe

essere la rappresentazione del fabbricato alla Pratica Edilizia n° 63 del 1954 , sorpassata dalle pratiche successive per destinazione e uso. -la Mappa Terreni in uso è stata aggiornata d'Ufficio (Catasto) in data 12/05/2021 con la sovrapposizione alle mappe catastali con le mappe aereofotogrammetriche Comunali.

- Per allineare e conformare i beni a quanto riportato alle P.E. Rilasciate dal Comune di Castellanza ho bisogno della Sua Autorizzazione poiché dovrò eseguire le seguenti operazioni catastali

: -Rilievo topografico e predisporre Tipo Mappale a Fusione delle particelle con conferma/variazione per allineamento mappe Catastali variate d'Ufficio in data 04/01/2021

- diritti Catastali per Mappa , depositi e visure

- istanza per Soppressione schede del1955 e 1964

- Rilucidatura della tavola P.E. n°9 del 1978 con l'inserimento delle modifiche apportate al fabbricato con la pratica P.E. n° 21/1990 , per un'esatta rappresentazione planimetrica dell'intera comparto edilizio predisposizione planimetria Catastale superficie del comparto mq. 4785

- docfa a rappresentazione del comparto edilizio (D1) formato da planimetria , elaborato planimetrico ,

- Approccio Costi come Circolare dell' Agenzia del Territorio n°6/2012

-diritti catastali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: INESISTENZA DI TIPO MAPPALE A FUSIONE E PLANIMETRIE NON ATTENDIBILI (normativa di riferimento: 1923. Regio decreto n. 7)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo topografico e predisporre Tipo Mappale a Fusione delle particelle : €850,00
- iritti Catastali per Mappa , depositi e visure: €121,00
- istanza per Soppressione schede del1955 e 1964: €180,00
- Rilucidatura della tavola P.E. n°9 del 1978 con l'inserimento delle modifiche apportate al fabbricato con la pratica P.E. n° 21/1990: €1.920,00
- docfa a rappresentazione del comparto edilizio (D1) formato da planimetria , elaborato planimetrico , Approccio Costi come Circolare dell' Agenzia del Territorio n°6/2012 : €800,00
- diritti catastali : €100,00
- Allineamento delle intestazioni catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 DI'

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASTELLANZA VIA SARRONNO 18

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a CASTELLANZA VIA SARRONNO 18, della superficie commerciale di **4.784,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il comparto produttivo è situato a NORD-EST del Comune di Castellanza a confine con il territorio del Comune di Legnano il suo ingresso principale è in fregio all'arteria ad alto scorrimento " Via Saronnese " che è l'asse di collegamento dei paesi orbitanti intorno al territorio comunale di Busto Arsizio e i comuni orbitanti intorno al territorio comunale del Saronnese , l'imbocco dell'autostrada A8 è sito circa un chilometro.

Il complesso INDUSTRIALE è compreso tra la Via Saronnese, Via Peschiera e la Via Locatelli, in una zona già completamente urbanizzata a prevalente a destinazione non residenziale, è sorto in questo luogo strategico a far data dagli anni 40 del secolo scorso , ampliandosi via via negli anni da sempre è sede dalle che fino agli 90 del secolo scorso era leader incontrastato della produzione di manufatti stradali in ghisa .

Negli anni 90 del secolo scorso per una deriva ecologista nazionale , l'attività di staffaggio e fusione è stata sospesa e da allora l'intero comparto è utilizzato come deposito e esposizione di manufatti stradali in ghisa e la commercializzazione di legna da ardere .

Gli edifici che compongono il comparto industriale sono stati edificati così:

Ufficio direzionali , bagni /spogliatoi e parte del vecchio fabbricato residenziale hanno struttura in muratura con solai di tipo in opera , mentre le fondazioni sono state realizzate con plinti e travi in cemento armato normale ;

la parte coperta destinata alla produzione ha plinti e travi di collegamento in cemento armato normale con strutture portanti verticali e di copertura in tralicci metallici , la copertura è affidata a lamierati metallici, la delimitazione dell'area è affidata alle murature di contenimento dei capannoni e da un'impennata metallica su via Saronnese.

Alla PRATICA EDILIZIA n° 9/78 del 17/01/1978 , la tavola dei calcoli planivolumetrici riporta che Il compendio immobiliare e le annesse aree pertinenziale si sviluppano su una superficie complessiva di circa mq. 4784,85 , la superficie coperta è di 2798,81 mq. , la volumetria complessiva pari a 12740,37 mc. e la superficie coperta delle tettoie pari a 240,30mq. (la superficie coperta è di 3039 mq).

Quanto edificato non ha futuro poichè il piano di governo del territorio prevede per le " aree con funzioni non residenziali.." scheda n°7 e n°8 del Piano delle Regole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di NTA. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 338 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 9.293,00 Euro, indirizzo catastale: via saronno 18 , piano: T-s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
graffato con particella 1478 sub.1, particella 1790,.. la rappresentazione alla planimetria è ferma al 10/11/1964 non rappresenta lo stato di fatto
- foglio 8 particella 1478 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: via Saronno 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
l'intestazione errata della scheda agli atti come n°533 del 12/05/1955 mi impedisce di recuperarla... l'istanza di correzione e la comunicazione all Contact center catastale non hanno ancora portato alla correzione
- foglio 8 particella 3708 (catasto terreni), qualita/classe semi.arb.-1, superficie 39, reddito

agrario 28,00 € reddito dominicale 0,30 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE

- foglio 8 particella 5760 (catasto terreni), qualita/classe FU DA ACCERT, superficie 63, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 614 (catasto terreni), qualita/classe SEM.ARBORATO, superficie 371, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 2,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 5563 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 187, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
MAPP.614 E MAPP. 5563 SUP. 558 MQ. RD. 2,8T RA. 2,68
- foglio 8 particella 1478 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 782
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 5759 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 19
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 338 (catasto fabbricati), consistenza 2164
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE
- foglio 8 particella 1790 (catasto fabbricati), consistenza 831
Coerenze: da nord in senso orario; mapp 1343, sedime di via Locatelli, sedime di via Peschiera , sedime via Saronno INTERO COMPARTO IMMOBILIARE

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1948 ristrutturato nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO). Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da tennis

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 KM	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3/5 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il comparto produttivo è situato a NORD-EST del Comune di Castellanza a confine con il territorio del Comune di Legnano il suo ingresso principale è in fregio all'arteria ad alto scorrimento " Via Saronnese " che è l'asse di collegamento dei paesi orbitanti intorno al territorio comunale di Busto Arsizio e i comuni orbitanti intorno al territorio comunale del Saronnese , l'imbocco dell'autostrada A8 è sito circa un chilometro.

Il complesso industriale è compreso tra la Via Saronnese, Via Peschiera e la Via Locatelli, in una zona già completamente urbanizzata a prevalente a destinazione non residenziale, è sorto in questo luogo strategico a far data dagli anni 40 del secolo scorso , ampliandosi negli anni da sempre è sede dalle che fino agli 90 del secolo scorso erano i leader incontrastati della produzione di manufatti stradali in ghisa .

Negli anni 90 del secolo scorso per una deriva ecologista nazionale , l'attività di staffaggio e fusione è stata sospesa e da allora fino a oggi l'intero comparto è utilizzato come deposito e esposizione di manufatti stradali in ghisa e la commercializzazione di legna da ardere .

Gli edifici che compongono il comparto industriale sono stati edificati così:

Ufficio direzionali , bagni /spogliatoi e parte del vecchio fabbricato residenziale hanno struttura in muratura con solai di tipo in opera , mentre le fondazioni sono state realizzate con plinti e travi in cemento armato normale ;

la parte coperta destinata alla produzione ha plinti e travi di collegamento in cemento armato normale con strutture portanti verticali e di copertura in tralicci metallici , la copertura è affidata a lamierati metallici , la delimitazione dell'area è affidata alle murature di contenimento dei capannoni e da un'impennata metallica su via Saronnese.

Alla PRATICA EDILIZIA n° 9/78 del 17/01/1978 , la tavola dei calcoli planivolumetrici riporta che Il compendio immobiliare e le annesse aree pertinenziale si sviluppano su una superficie complessiva di circa mq. 4784,85 , la superficie coperta è di 2798,81 mq. , la volumetria complessiva pari a 12740,37 mc. e la superficie coperta delle tettoie pari a 240,30mq. (la superficie coperta è di 3039 mq).

Quanto sopra descritto andrà totalmente raso al suolo per uno sfruttamento remunerativo nel rispetto di quanto stabilito al PIANO DELLE REGOLE ALLEGATE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (c.c. N°9 DEL 19/03/2010 Pubblicato sul BURL.n°22 "Serie Inserzioni e Concorsi " del 03/06/2010



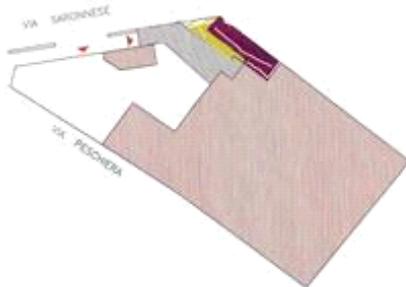


CONSISTENZA:

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
area a vocazione edificatoria commerciale	4.784,95	x	100 %	=	4.784,95
Totale:	4.784,95				4.784,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima

Il mercato immobiliare, da oltre tre lustri, sta affrontando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza previsione di attenuazione a breve medio termine (superiore al decennio), con conseguente diminuzione delle transazioni di compravendita di immobili, gli strumenti di gestione del territorio influenzati dal pensiero ecologista ha di fatto spostato in altri paesi la produzione/trasformazione di beni, lasciando di fatto una scelta obbligata per lo sfruttamento delle aree dei vecchi opifici, facendone crollare il valore delle stesse.

La tavola di PGT Comunale "PR 02.2d" identifica l'area in zona "AREE CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI" il Piano delle Regole INDIVIDUA L'INTERVENTO POSSIBILE ALLA SCHEDA n° 7 che allego integralmente

SCHEMA D'AMBITO scheda n. 7

aree con funzioni non residenziali

intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità d'intervento

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale)

parametri edificatori artt. 2 e 3

Rc 2/3

If 0,60 mq/mq

H max 12,00 ml.

H min 4,50 ml.

distanze artt. 12 - 13

tra i fabbricati zero o m. 5,00

dai confini zero o m. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili art. 6 e tabella A

attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq di SIp per unità.

norme particolari

Per interventi inferiori a mq 3.000 di SIp è ammessa anche la modalità dell'intervento edilizio diretto (permesso di costruire, denuncia di inizio attività).

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Sf per insediamenti industriali ed artigianali.

Per insediamenti commerciali vedi art.43 delle presenti norme.

L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata.

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse deroghe all'altezza massima (H max) degli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto, da parte del proponente la richiesta di deroga, una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale da valutarsi da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

da quanto sopra si da un'unica alternativa allo sfruttamento dell'area ... basato sulla dimensione geometrica del sedime di galleggiamento

Superficie del lotto iscritto tra via Sarronese, via Peschiera, via Locatelli e a chiudere proprietà al mapp. 1362, che estrapolo dalla TAV. Calcoli Planivolumetrici della Pratica Edilizia n°9/1971 presentata il 17/05/1971 da cui si evince;

superficie al netto strade mq. 4784,95

superficie coperta mq. 3038,81

tettoie non computate volumetria mq. 240,30

volume totale mc. 12740,37

i valori di proprietà per le prescrizioni alla scheda 7 delle NTA ci permettono di edificare :

- Superficie coperta in progetto (SC) mq. $4784,95 \times 2/3 =$ mq. 3189,96

-Superficie lorda di pavimento ammessa (SLP) mq. $4784,95 \times 0,6 =$ mq. 2870,97.

- H max 12,00 ml

- H min 4,50 ml

da quanto sopra si evince che il sedime utilizzato da _____ li
proprietà _____ avrà come solo utilizzazione nel prossimo futuro di
un'attività commerciale no food.

Il potenziale acquirente dell'area dovrà seguire il seguente percorso:

Inoltrare all'Amministrazione Comunale “ Richiesta di Parere Preventivo “completo di Progetto
contenente i dati di una futura attività , per essere vagliato;

deposito di Richiesta di PdC. (e/o PdC convenzionato) per la realizzazione di nuova struttura
commerciale mediante demolizione dei corpi di fabbrica a struttura metallica dei fabbricati esistenti;

indagini a garanzia di possibili accumuli di rifiuti pericolosi, sostanze tossiche e/o pericolose, ai sensi
del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.;

Sopralluogo ARPA Lombardia per il prelievo di campioni di terreno in contraddittorio con la società
incaricata alle indagini controllo e validazione degli stessi ;

eventuali opere di rimozione e smaltimento del terreno secondo normativa vigente con riempimento
di materiale inerte idoneo;

Coordinamento con ente preposto per esclusione della presenza di beni/manufatti di interesse
archeologico “ SCAVI ARCHEOLOGICI”;

- Il valore del bene comparabile è estratto dall'atto a Magistero Dott. Federico Farella Notaio in
Novara al di lui Rep. 1177 racc.1008 inerente al Negozio dell'area con destinazione urbanistica simile
sita a poche centinaia di metri (S.S. 527) nel territorio del comune di Legnano , dove un opificio per
la produzione di manufatti in calcestruzzo è stato riconvertito in area commerciale di un noto marchio
tedesco, i dati dell'area erano i seguenti ;

superficie totale 8407,05 mq

superficie costruito 2007,03 mq.- (di cui 1000 a vendita)

superficie esterna ad aree a parcheggio per n° 126 +74 (5,00x2,50)

il valore del negozio è stato di €2.793.778,00 pari a :

€332,32 /mq di area.. e/o €1392,00 / mq di superficie commerciale...

il valore dell'area _____ può essere così calcolato superficie fondiaria per il
valore comparabile =

- $4784,95 \text{ mq.} \times €332,32 / \text{mq} = €1.590.134,58$

oppure procedendo al massimo sfruttamento della SLP concessa dedotta del 40% per i costi
necessari alla formazione di due piani oltre alle aree a parcheggio = $2870,97 \text{mq.} \times €1392,00 / \text{mq} \times$
 $0,40 = €1.598.556,10.$

**VISTO CHE NON SONO STATI ESEGUITE PROVE E/O CAROTAGGI A VERIFICA DEL
CONTENUTO DI RIFIUTI GIACENTI NEL SOTTOSUOLO DELLA FONDERIA BISOGNERA'
PREVEDERE UNA QUOTA PARI AL 15% (euro 49,50/mq) DEL VALORE DELL'AREA QUALE
POSSIBILE COSTO OCCULTO PER UNA GESTIONE DELL'EVENTUALE RIFIUTO PRESENTE
IN LOCO DA SMALTIRE PRESSO DISCARICHE /IMPIANTI DI TRATTAMENTO RIFIUTO
IL COSTO DELLA DEMOLIZIONE DEL COMPARTO INDUSTRIALE OGGI 01/02/2022
DOVREBBE ESSERE A COSTO ZERO POICHE' LA CESSIONE DEL MATERIALE
FERROSO DELLE STRUTTURE COPRE COMPLETAMENTE I COSTI DI DEMOLIZIONE**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.784,95 x 282,82 = **1.353.279,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.353.279,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.353.279,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

vista l'unicità dell'operazione immobiliare eseguibile nell'area come espresso dal Comune di Castellanza protocollo 0015550/18 del 25/07/2018 cessione a operatore no food ho sondato vari operatori del settore senza successo ho allora optato per la ricerca dei dati di un bene sottoposto alle stasse limitazioni urbanistiche

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di varese, ufficio del registro di busto arszio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano ii, ufficio tecnico di Castellanza, ed inoltre: atto compravendita bene simile

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	deposito industriale	4.784,95	0,00	1.353.279,56	1.353.279,56
				1.353.279,56 €	1.353.279,56 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00

0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il comparto edilizio non può essere frazionato uno sfruttamento remunerativo tab 7 piano delle regole.....

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.471,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.348.808,56**

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: **€ 1.348.808,56**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.348.808,56**

data 08/02/2023

il tecnico incaricato
BRUNO NICOLA ARCURI