



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

285/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***


GIUDICE:
DR.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:
G. I. V. G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8
telefono: 0331633254
email: info@studiopramma.it
PEC: giovanni.pramma@gcopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
285/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a SAN VITTORE OLONA Via I° Maggio 40, della superficie commerciale di 1.269,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di edificio produttivo, di forma pressoché rettangolare, con struttura prefabbricata costituito da ampia superficie a laboratorio oltre a porzione adibita ad uffici + accessori.

All' interno dello stesso è in essere un piccolo "soppalco" con struttura metallica, privo di autorizzazione.

Retrostante è in essere una "tettoia" (portico). Perimetrale gli stessi è di proprietà / pertinenza un area cortilizia in parte a prato / terra ed in parte pavimentata.

Per tutti i maggiori dettagli e/o particolari si rimanda alla documentazione allegata, ivi comprese fotografie.

Si evidenzia poi quanto descritto successivamente (identificativi catastali), con specifico riferimento al mapp. 458.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt.5.50 labor./mt.3.00 uffici/mt.7.50 tettoia .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 323 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 12.653,19 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Maggio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo del mapp. 323, in base alla mappa NCT): mapp. 322-509-458-325.

Si precisa che all' interno del lotto oggetto della presente procedura, risulta materialmente annesso anche il mapp. 458 Ente Urbano di Ha 00.01.02. A tal proposito il sottoscritto perito ha inoltrato, in data 12.01.2023, al Tribunale di Busto Arsizio (VA) in persona del giudice dell' esecuzione, comunicazione con la quale evidenziava quanto segue "... dall' analisi dello stralcio di mappa catastale si evince che il compendio produttivo oggetto di esecuzione è raffigurato con il mapp. 323 di Ha 00.23.03; in loco, all' interno del lotto [REDACTED] dopo il sopralluogo effettuato, è emerso che il limitrofo mapp. 458 Ente Urbano di Ha 00.01.02, risulta materialmente ricompreso all' interno della proprietà (e della relativa recinzione); mappale questo che - in base ai documenti reperiti - risulterebbe di proprietà [REDACTED] e con unico accesso attraverso il mapp. 323; il pignoramento immobiliare n. 5540 di rep. del 19.08.2022, trascritto alla Milano 2 in data 15.09.2022 al n. 128661/86891, riporta testualmente "... capannone industriale, con uffici e servizi e con annessa area nuda a corte e giardino di pertinenza, di superficie catastale pari a mq. 2303" ove il mapp. 323 (catasto terreni) viene appunto indicato con consistenza di mq. 2303, mentre il mapp. 323 sub. - (catasto fabbricati) corrisponde alla scheda del 26.04.1999 che raffigura la situazione originaria che ricomprendeva, oltre agli attuali mapp. 323 e 458, anche parte dell' odierno mapp. 509 (ex mapp. 459) (in proprietà di terzi e venduto dalla [REDACTED] nell' anno 2007. Ne conseguirebbe che il mapp. 458 dovrebbe - salvo prova contraria - essere anch' esso inserito nel compendio esecutato. Deve poi rilevarsi che la planimetria catastale sopra detta non raffigura correttamente l' effettivo stato dei luoghi in quanto - come anzi detto - la stessa

identifica l'originario mapp. 323 che, invece, è stato appunto successivamente frazionato (e parzialmente venduto) e ridotto di dimensione" In data 15.02.2023 veniva tenuta udienza avanti il sig. Giudice e veniva concesso termine alle parti affinché procedessero o meno al riguardo. Il giorno 21.04.2023 veniva disposto / comunicato al perito quanto segue: "... viste le note scritte depositate nel termine assegnato nell' interesse di Dante spv srl - creditore precedente - e nell' interesse di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa - creditrice intervenuta - rilevato che la creditrice precedente ha precisato che: "Dante spv srl richiede di mantenere la situazione nello stato di fatto in cui si trova, ritenendo - allo stato - antieconomico sia estendere il pignoramento al mapp. 458 di Via Primo Maggio (atteso che, comunque, il bene è facilmente accessibile da strada), che" rilevato che la creditrice intervenuta si è associata alle richieste della creditrice precedente; autorizza l' esperto a riprendere le operazioni peritali,". A seguito di quanto sopra lo scrivente ha pertanto completato il presente elaborato peritale, fermo restando le osservazioni / precisazioni dallo stesso esposte. La proprietà in oggetto risulta identificata al Catasto Terreni con il mapp. 323 Ente Urbano di Ha 00.23.03 (oltre al suddetto mapp. 458).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.269,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 512.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 487.255,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 487.255,00
Data della valutazione:	12/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2019, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 19/02/2019 a Agenzia delle Entrate di Legnano ai nn. 690 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 42.000,00

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2005 a firma di dr. Mario Fugazzola ai nn. 167024/18956 di repertorio, iscritta il 15/03/2005 a Milano 2 ai nn. 35443/7989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: Euro 1.500.000,00.

Importo capitale: Euro 750.000,00.

Durata ipoteca: anni 9 e mesi 11.

Tale ipoteca colpisce i * mapp. 323 Ente Urbano di Ha 00.23.03 * mapp. 323 sub. -- Sussiste poi: - annotamento n. 26796 del 21.12.2010 per rinegoziazione di mutuo con garanzia ipotecaria.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2011 a firma di dr. Franco Rossi ai nn. 65788/11057 di repertorio, iscritta il 06/12/2011 a Milano 2 ai nn. 139055/29573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 1.060.000,00.

Importo capitale: Euro 530.000,00.

Durata ipoteca: anni 16.

Tale ipoteca colpisce il * mapp. 323 sub. --

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2012 a firma di dr. Franco Rossi ai nn. 66564/11469 di repertorio, iscritta il 31/07/2012 a Milano 2 ai nn. 78944/13879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 97.500,00.

Importo capitale: Euro 65.000,00.

Durata ipoteca: anni 16.

Tale ipoteca colpisce il * mapp. 323 sub. --

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/02/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 372 di repertorio, iscritta il 16/03/2020 a Milano 2 ai nn. 31512/5290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 150.502,10.

Importo capitale: Euro 135.002,10.

Tale ipoteca colpisce il * mapp. 323 sub. -- (oltre ad altri beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. 6309 di repertorio, trascritta il 19/10/2018 a Milano 2 ai nn. 132097/86474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce il * mapp. 323 sub. --

pignoramento, stipulata il 19/08/2022 a firma di Ufficiali giudiziari di Busto Arsizio ai nn. 5540 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 a Milano 2 ai nn. 128661/86891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce il * mapp. 323 sub. --- (oltre ad altri beni).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che all' interno del lotto oggetto della presente procedura, risulta materialmente inserito anche il mapp. 458 Ente Urbano di Ha 00.01.02, non indicato in pignoramento e di fatto escluso dalla presente procedura.

Per tali motivazioni il sottoscritto perito ha inoltrato, in data 12.01.2023, al Tribunale di Busto Arsizio (VA) in persona del giudice dell' esecuzione, comunicazione (alla quale si rimanda per ogni ulteriore chiarimento) con la quale evidenziava in dettaglio quanto sopra esposto.

In data 15.02.2023 veniva tenuta udienza avanti il sig. Giudice e veniva concesso termine alle parti affinché decidessero sul da farsi.

Il giorno 21.04.2023 veniva disposto / comunicato al perito quanto segue: "... viste le note scritte depositate nel termine assegnato nell' interesse di Dante spv srl - creditore procedente - e nell' interesse di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa - creditrice intervenuta - rilevato che la creditrice procedente ha precisato che: "Dante spv srl richiede di mantenere la situazione nello stato di fatto in cui si trova, ritenendo - allo stato - antieconomico sia estendere il pignoramento al map. 458 di Via Primo Maggio (atteso che, comunque, il bene è facilmente accessibile da strada"; autorizza l' esperto a riprendere le operazioni peritali".

A seguito di quanto sopra lo scrivente ha pertanto completato il presente elaborato peritale, **fermo restando le osservazioni / precisazioni dallo stesso esposte, ove il suddetto mapp. 458 risulta materialmente all' interno della proprietà [redacted] ma - di fatto - non oggetto di esecuzione.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione societaria, con atto stipulato il 11/05/1999 a firma di dr. Mario Fugazzola ai nn. 134260 di repertorio, trascritto il 03/06/1999 a Milano 2 ai nn. 52999/36713.

Con tale atto la [redacted] si fondeva nella [redacted], gli immobili indicati in atto si raffiguravano in * mapp. 323 sub. --- (oltre ad altri mappali estranei) Si precisa poi che precedentemente a detto atto, sussistevano: - atto n. 61232 di rep. del 10.11.1989, a rogito dr. Mario Fugazzola, trascritto alla Milano 2 in data 05.12.1989 al n. 96817 generale e n. 69744 particolare, con il quale [redacted] vendeva alla [redacted].
- atto di trasformazione societaria n. 116476 di rep. del 28.02.1996, a rogito dr. Mario Fugazzola, trascritto alla Milano 2 in data 20.03.1996 al n. 23535 generale e n. 15367 particolare, con il quale la [redacted] diveniva [redacted]; - convenzione edilizia n.

125250 di rep. del 10.09.1997, a rogito dr. Mario Fugazzola, trascritta alla Milano 2 in data 06.10.1997 al n. 73083 generale e n. 53692 particolare, intercorsa tra il Comune di San Vittore Olona e la [REDACTED], relativamente ai mapp. 5-322-323 nonchè mapp. 9-324-325.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **107/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato industriale con annessi uffici, presentata il 09/07/1997 con il n. 7747 di prot. di protocollo, rilasciata il 13/10/1997, agibilità del 09/08/1999.

Sussiste Variante in corso d' opera presentata il 11.12.1998

Denuncia di Inizio Attività N. **34/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, presentata il 09/03/1998.

Sussiste Variante del 25.01.1999.

Denuncia di Inizio Attività N. **52/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cabina enel, presentata il 19/04/1999

Concessione edilizia N. **111/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripostiglio e tettoia, presentata il 17/09/1999 con il n. 11309 di prot. di protocollo, rilasciata il 29/09/1999.

Manufatti questi che sono stati poi venduti a terzi, unitamente a stralcio di terreno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D2 - Piani Attuativi Produttivi in corso di attuazione. Per maggiori dettagli, conferme, parametri e/o altro si rimanda agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale NCEU non raffigura correttamente l' effettivo stato dei luoghi, e cio' con specifico e principale riferimento all' area di pertinenza che non risulta esattamente indicata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione nuova scheda NCEU e relativa modulistica Doefa

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti catastali per Docfa: €.100,00

La cifra indicata si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali; dalla stessa sono escluse spese tecniche e quant' altro necessario per i relativi aggiornamenti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA I° MAGGIO 40

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SAN VITTORE OLONA Via I° Maggio 40, della superficie commerciale di **1.269,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di edificio produttivo, di forma pressochè rettangolare, con struttura prefabbricata costituito da ampia superficie a laboratorio oltre a porzione adibita ad uffici + accessori.

All' interno dello stesso è in essere un piccolo "soppalco" con struttura metallica, privo di autorizzazione.

Retrostante è in essere una "tettoia" (portico). Perimetrale gli stessi è di proprietà / pertinenza un area cortilizia in parte a prato / terra ed in parte pavimentata.

Per tutti i maggiori dettagli e/o particolari si rimanda alla documentazione allegata, ivi comprese fotografie.

Si evidenzia poi quanto descritto successivamente (identificativi catastali), con specifico riferimento al mapp. 458.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt.5.50 labor./mt.3.00 uffici/mt.7.50 tettoia .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 323 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 12.653,19 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Maggio snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (in corpo del mapp. 323, in base alla mappa NCT): mapp. 322-509-458-325.

Si precisa che all' interno del lotto oggetto della presente procedura, risulta materialmente annesso anche il mapp. 458 Ente Urbano di Ha 00.01.02. A tal proposito il sottoscritto perito ha inoltrato, in data 12.01.2023, al Tribunale di Busto Arsizio (VA) in persona del giudice dell' esecuzione, comunicazione con la quale evidenziava quanto segue "... dall' analisi dello stralcio di mappa catastale si evince che il compendio produttivo oggetto di esecuzione è raffigurato con il mapp. 323 di Ha 00.23.03; in loco, all' interno del lotto [REDACTED], dopo il sopralluogo effettuato, è emerso che il limitrofo mapp. 458 Ente Urbano di Ha 00.01.02, risulta materialmente ricompreso all' interno della proprietà (e della relativa recinzione); mappale questo che - in base ai documenti reperiti - risulterebbe di proprietà [REDACTED] e con unico accesso attraverso il mapp. 323; il pignoramento immobiliare n. 5540 di rep. del 19.08.2022, trascritto alla Milano 2 in data 15.09.2022 al n. 128661/86891, riporta testualmente "... capannone industriale, con uffici e servizi e con annessa area nuda a corte e

giardino di pertinenza, di superficie catastale pari a mq. 2303" ove il mapp. 323 (catasto terreni) viene appunto indicato con consistenza di mq. 2303, mentre il mapp. 323 sub. - (catasto fabbricati) corrisponde alla scheda del 26.04.1999 che raffigura la situazione originaria che ricomprendeva, oltre agli attuali mapp. 323 e 458, anche parte dell' odierno mapp. 509 (ex mapp. 459) (in proprietà di terzi e venduto dalla ██████████ nell' anno 2007. Ne conseguirebbe che il mapp. 458 dovrebbe - salvo prova contraria - essere anch' esso inserito nel compendio esecutato. Deve poi rilevarsi che la planimetria catastale sopra detta non raffigura correttamente l' effettivo stato dei luoghi in quanto - come anzi detto - la stessa identifica l' originario mapp. 323 che, invece, è stato appunto successivamente frazionato (e parzialmente venduto) e ridotto di dimensione" In data 15.02.2023 veniva tenuta udienza avanti il sig. Giudice e veniva concesso termine alle parti affinché procedessero o meno al riguardo. Il giorno 21.04.2023 veniva disposto / comunicato al perito quanto segue: ".... viste le note scritte depositate nel termine assegnato nell' interesse di Dante spv srl - creditore precedente - e nell' interesse di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa - creditrice intervenuta - rilevato che la creditrice precedente ha precisato che: "Dante spv srl richiede di mantenere la situazione nello stato di fatto in cui si trova, ritenendo - allo stato - antieconomico sia estendere il pignoramento al mapp. 458 di Via Primo Maggio (atteso che, comunque, il bene è facilmente accessibile da strada), che" rilevato che la creditrice intervenuta si è associata alle richieste della creditrice precedente; autorizza l' esperto a riprendere le operazioni peritali,". A seguito di quanto sopra lo scrivente ha pertanto completato il presente elaborato peritale, fermo restando le osservazioni / precisazioni dallo stesso esposte. La proprietà in oggetto risulta identificata al Catasto Terreni con il mapp. 323 Ente Urbano di Ha 00.23.03 (oltre al suddetto mapp. 458).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	900,00	x	100 %	=	900,00
uffici + accessori	214,00	x	140 %	=	299,60
tettoia	175,00	x	40 %	=	70,00
Totale:	1.289,00				1.269,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **570.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 570.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 570.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) livello di piano
- f) vetustà
- g) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- h) grado di finissaggio
- i) classamento catastale
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

* * * * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale (stralcio di PGT e pratiche edilizie)
- documentazione ipotecaria (elenchi formalità, note, atti, ecc.)
- contratto di locazione
- comunicazione del 12.01.2023 e successivi dispositivi.

LA PRESENTE PERIZIA VIENE RIDEPOSITATA AD INTEGRALE SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE, PRECISANDO COMUNQUE CHE LE VARIAZIONI APPORTATE RIGUARDANO UNICAMENTE IL LOTTO 2 (IL LOTTO 1 E' RIMASTO INVARIATO).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Vittore Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Milano, ecc.

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	capannone industriale	1.269,60	0,00	570.000,00	570.000,00
				570.000,00 €	570.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 57.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 512.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 25.645,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 487.255,00
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:	€. 487.255,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
285/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Cesare Battisti 98-100-102, della superficie commerciale di **148,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **appartamento a piano terra** (rialzato) all' interno di edificio bifamigliare, riasalente agli anni '65, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, due cabine armadio, due bagni e due balconi; i finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle di ceramica / grès porcellanato, serramenti finestre in alluminio con tapparelle in pvc, porte interne laccate, parte a battente e parte a scrigno, riscaldamento autonomo con elementi radianti. Una scala interna collega la **superficie accessoria di piano interrato** (ex box-auto) (così come anche la scala "comune").

Alla data del sopralluogo l' unità di che trattasi è risultata occupata dal sig. [REDACTED], unitamente alla di lui moglie ed ai suoi due figli (di cui uno minore).

Circostante l' edificio è esistente una superficie cortilizia / giardino, per il cui contesto si rimanda a quanto precisato in ordine all' interclusione della proprietà e alla minor distanza dal confine (mapp. 245).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato) - S1, ha un'altezza interna di m.3.15 c.a PT/m.2.90 c.a S1 (2.65 controsoffitto) .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 267 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell' intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED] bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED],

[REDACTED] il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Si evidenzia che di fatto, alla detta abitazione risulta materialmente annessa gran parte della originaria superficie a box-auto (sub. 703), che è stata trasformata in vani accessori. Le schede ed il relativo classamento non sono quindi corretti. Le superfici indicate nel paragrafo "Consistenza" risultano quindi non corrispondere esattamente a quanto raffigurato nelle porzioni sopra riportate, ove sussiste una "commistione" tra i vari subalterni. Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.I Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [REDACTED]) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

- foglio 5 particella 267 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 183,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell' intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là

la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED], bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED] il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Si evidenzia che di fatto, detto box-auto, in loco, non risulta avere tale destinazione in quanto è stato trasformato in superficie accessoria, di cui, gran parte, connessa all'abitazione di piano terra. Le schede ed il relativo classamento non sono quindi corretti. Le superfici indicate nel paragrafo "Consistenza" risultano quindi non corrispondere esattamente a quanto raffigurato nella porzione sopra riportata, ove sussiste una "commistione" tra i vari subalterni. Inoltre anche l'intestazione catastale risulta non corretta ove - la banca dati - indica i soggetti precedentemente intestatari anziché l'attuale proprietaria [REDACTED] (sarà sufficiente procedere con idonea istanza di rettifica). Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all'interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [REDACTED]) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2000.

B appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Cesare Battisti 98-100-102, della superficie commerciale di **134,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **appartamento a piano primo** all'interno di edificio bifamigliare, risalente agli anni '65, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi; i finissaggi, risalenti per lo più all'epoca di costruzione, si raffigurano principalmente in: pavimenti parte alla palladiana e parte in ceramica, serramenti finestre in alluminio con tapparelle in pvc, porte interne del vecchio tipo con specchiature a vetri, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa. Di pertinenza è anche una **superficie accessoria a piano interrato**.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata occupata dalla sig.ra [REDACTED] (madre dei sigg.ri [REDACTED]).

Circostante l'edificio è esistente una superficie cortilizia / giardino, per il cui contesto si rimanda a quanto precisato in ordine all'interclusione della proprietà e alla minor distanza dal confine (mapp. 245).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e S1, ha un'altezza interna di mt. 3.20 circa PT / mt. 2.90 circa S1). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 267 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, piano: I-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell'intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED], bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED] il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Si evidenzia che di fatto, alla detta abitazione risulta materialmente annessa una parte parte della originaria superficie a box-auto (sub. 703), che è stata trasformata in vani accessori. Le schede ed il relativo classamento non sono quindi corretti. Le superfici indicate nel paragrafo "Consistenza" risultano quindi non corrispondere esattamente a quanto raffigurato nella porzione sopra riportata, ove sussiste una "commistione" tra i vari subalterni. Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52

* mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [REDACTED]) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.
C porzione attualmente utilizzata ad asilo a SAN VITTORE OLONA Via Cesare Battisti 98-100-102, della superficie commerciale di 214,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare adibita ad asilo, disposto su un unico livello (piano terra) composta da ingresso, dispensa, zona preparazione pasti, ripostiglio, locale giochi, spogliatoio, bagno, locale pranzo / didattica, fasciatoi / bagno e sala riposo.

Antistante l' edificio è esistente una superficie cortilizia / giardino, per il cui contesto si rimanda a quanto precisato in ordine all' interclusione della proprietà.

Alla data del sopralluogo l' unità è risultata occupata dall' asilo nido di infanzia denominato "Un nido per i belli anatroccoli", così come da Contratto di locazione 206 serie 3 del 15.01.2008 e comunicazione del 21.08.2014 (allegati).

Si evidenzia che nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto non ha avuto modo di accedere all' interno dei locali asilo, in quanto - causa covid - con la presenza di bambini non è risultato possibile entrarvi. Gli ambienti - comunque - sono stati visionati dalle ampie aperture finestrate. I rilievi quindi sono stati effettuati dall' esterno, con le conseguenti possibile tolleranze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 400 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.562,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dell' intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED], bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED]; il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [REDACTED]) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	496,93 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 304.718,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.482,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 289.482,10

Data della valutazione: 12/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si precisa che:

* in relazione all' appartamento di piano terra (mapp. 267 sub. 701) lo stesso è materialmente occupato dal sig. ██████████ unitamente alla propria famiglia, ma cio' in forza di un contratto di comodato intestato a ██████████ (moglie del ██████████) che non risulta nè registrato nè trascritto (contratto del 30.09.2007 tra ██████████ e ██████████);

* in relazione all' appartamento di piano primo (mapp. 267 sub. 702) lo stesso è materialmente occupato dalla sig.ra ██████████ (madre dei sigg.ri ██████████), ma cio' in forza di un contratto di comodato intestato a ██████████ (moglie del ██████████) che non risulta nè registrato nè trascritto (contratto del 30.09.2007 tra ██████████ e ██████████);

* in relazione alla porzione adibita ad asilo (mapp. 400 sub. 701) la stessa è materialmente occupata dall' asilo "Un nido per i belli anatroccoli" e cio' in forza di Contratto di locazione stipulato il 30.12.2007, tra ██████████ e Una Casa per Pollicino, registrato all' Agenzia delle Entrate di Legnano (MI) in data 15.01.2008 al n. 206 serie 3, per il periodo dal 30.12.2007 al 29.12.2013, per anni 6 + 6, canone annuo di Euro 10.000,00. Canone questo che lo scrivente perito reputa congruo.

Si evidenzia poi che in data 21.08.2014 veniva comunicato alla ██████████ da parte della Una casa per Pollicino, quanto segue ".... *Comunicazione di trasferimento d' azienda Successione nel contratto di locazione Con la presente si comunica, che l' attività di nido d' infanzia denominato "Un nido per i belli anatroccoli" è stata trasferita con contratto di comodato d' azienda stipulato in data 20 agosto 2014 alla "Stripes" Società cooperativa Sociale Onlus Tra i beni aziendali trasferiti vi è anche il contratto di locazione stipulato in data 30 dicembre 2007 dall' associazione scrivente relativo all' unità immobiliare sita in S.Vittore Olona, Via C.Battisti n. 100/a per lo svolgimento dell' attività del predetto nido, contratto registrato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio di Legnano il 15.01.2008 al n. 206 serie 3*".

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2007 a firma di dr. Mario Fugazzola ai nn. 174707/21289 di repertorio, iscritta il 27/06/2007 a Milano 2 ai nn. 99336/26648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 1.000.000,00.

Importo capitale: Euro 500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpisce i * mapp. 267 sub. 702 * mapp. 267 sub. 703 * mapp. 267 sub. 701 * mapp. 400 sub. --

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/02/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 372 di repertorio, iscritta il 16/03/2020 a Milano 2 ai nn. 31512/5290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 150.502,10.

Importo capitale: Euro 135.002,10.

Tale ipoteca colpisce i * mapp. 267 sub. 701 * mapp. 267 sub. 702 * mapp. 267 sub. 703 * mapp. 400 sub. 701 (oltre ad altri beni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/08/2022 a firma di Ufficiali giudiziari di Busto Arsizio ai nn. 5540 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 a Milano 2 ai nn. 128661/86891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i * mapp. 267 sub. 701 * mapp. 267 sub. 702 * mapp. 267 sub. 703 * mapp. 400 sub. 701 (oltre ad altro bene).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che all' interno dell' area cortilizia / giardino facente parte del presente Lotto, racchiusa dalla linea recintiva posta in affaccio versa la pubblica Via C.Battisti, risulta materialmente ricompreso anche il

* mapp. 245 Bosco Ceduo Cl.1 Ha=00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05

(Ditta catastale intestata: [redacted] cf. [redacted]
 [redacted] proprietà 1/4; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cf. [redacted]
 [redacted] proprietà 1/4; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cf. [redacted]
 [redacted] proprietà 1/4; [redacted] nata a [redacted] () il [redacted]
 [redacted] cf. [redacted] proprietà 1/4).

Particella questa che di fatto non è oggetto di pignoramento nè - tantomeno - in proprietà dell' esecutata.

Dall' analisi delle formalità intercorse si rileva che con Successione in morte di [redacted] il mappale di che trattasi passava agli eredi [redacted]

██████████ successivamente - pero' - con l' atto n. 174706 di rep. del 13.06.2007, i sigg.ri ██████████ vendevano alla ██████████ il lotto oggetto della presente procedura, con esclusione della particella de qua (mapp. 245), ove - nelle coerenze del lotto - si indicava testualmente "... a nord est mappale 245 già investito in sede stradale di Via Battisti" (contesto peraltro non corretto).

Per tali motivazioni il sottoscritto perito ha inoltrato, in data 12.01.2023, al Tribunale di Busto Arsizio (VA) in persona del giudice dell' esecuzione, comunicazione (alla quale si rimanda per ogni ulteriore chiarimento) con la quale evidenziava in dettaglio quanto sopra esposto. In data 15.02.2023 veniva tenuta udienza avanti il sig. Giudice e veniva concesso termine alle parti affinché decidessero sul da farsi.

Il giorno 21.04.2023 veniva disposto / comunicato al perito quanto segue: "... viste le note scritte depositate nel termine assegnato nell' interesse di Dante spv srl - creditore procedente - e nell' interesse di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa - creditrice intervenuta - rilevato che la creditrice procedente ha precisato che: "Dante spv srl richiede di mantenere la situazione nello stato di fatto in cui si trova, ritenendo - allo stato - antieconomico che un eventuale ulteriore pignoramento in danno dei coobbligati sul mapp. 245, confinante con la strada da un lato ed i beni pignorati dall' altro; autorizza l' esperto a riprendere le operazioni peritali".

A seguito di quanto sopra lo scrivente ha pertanto completato il presente elaborato peritale, **fermo restando le osservazioni / precisazioni dallo stesso esposte, che raffigurerebbero quindi l' interclusione del compendio, all' interno del quale, per accedervi, si dovrà transitare su striscia di terreno (mapp. 245 di proprietà di terzi) che ricomprende tratto recintivo, con insiti due cancelli pedonali ed uno carraio, prospettanti sulla pubblica Via C.Battisti.**

Si evidenzia poi che lo scrivente perito non ha proceduto alla creazione / formazione di lotti indipendenti all' interno del compendio bensì ha predisposto un unico lotto ricomprendente sia i due appartamenti che la porzione adibita ad asilo; tutto ciò in quanto la situazione catastale non risulta aggiornata e l' intero contesto non identifica chiaramente le eventuali porzioni da considerarsi beni comuni e quelli invece di stretta pertinenza delle singole unità. Anche il cortile retrostante l' edificio, di fatto risulta materialmente utilizzato dall' asilo, ove - invece - sui grafici catastali lo stesso è raffigurato quale area comune. Ne consegue che, volendo suddividere / mettere in vendita la proprietà in lotti indipendenti tra loro, lo scrivente perito dovrebbe preventivamente procedere alla predisposizione di uno pseudo progetto divisionale con relative pratiche avanti gli organi competenti che andrebbero ad individuare - a suo ed esclusivo giudizio - le porzioni oggetto di asta. Contesto questo che si reputa di dover evitare demandando al futuro acquirente le eventuali e globali corrette considerazioni.

Si precisa inoltre che nel paragrafo "Consistenza" sono state indicate tutte le superfici concernenti le abitazioni, i balconi, le superfici accessorie, ecc. ad accezione delle porzioni "comuni" quali vani scala, corridoi, androni, ecc. Per contro, nella conseguente attribuzione dei presunti valori immobiliari, è stato - ovviamente - tenuto conto di tali fattispecie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2007), con atto stipulato il 13/06/2007 a firma di dr. Mario Fugazzola ai nn. 174706/21288 di repertorio, registrato il 25/06/2007 a Legnano ai nn. 2823 serie 1T, trascritto il 27/06/2007 a Milano 2 ai nn. 99335/52056.

Con tale atto ██████████ vendevano alla ██████████ i mapp. 267 sub. 701-702-703 e mapp. 400 sub. --.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 09/07/2002 fino al 13/06/2007), registrato il 18/02/2003 a Legnano ai nn. 16/2003, trascritto il 24/03/2003 a Milano 2 ai nn. 48241/31258.

Con tale successione i sigg.ri [REDACTED] ereditavano i seguenti beni: * mapp. 267 sub. 701 * mapp. 267 sub. 702 * mapp. 267 sub. 703 * mapp. 400 sub. -- oltre ad altri beni, tra cui il * mapp. 245 di Ha 00.01.60. Sussiste accettazione tacita di eredità trascritta alla Milano 2 il 27.06.2007 al n. 99334/52055.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **36/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto locali di abitazione, rilasciata il 30/09/1965, agibilità del 06/09/1966

Nulla osta per opere edilizie N. **21/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, rilasciata il 03/02/1966

Nulla osta per opere edilizie N. **56/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto rustico, rilasciata il 27/12/1966, agibilità del 30/12/1968

Nulla osta per opere edilizie N. **21/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia, rilasciata il 20/04/1974

Concessione edilizia N. **21/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione n. 3 box e rifacimento copertura, rilasciata il 09/04/1979

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **39/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione d'uso da rustici in laboratorio artigianale, rilasciata il 06/11/1987, agibilità del 06/11/1987

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **193/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia e locale deposito, rilasciata il 06/11/1987, agibilità del 06/11/1987

Art. 26 N. **142/1998** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 24/09/1998

Denuncia di Inizio Attività N. **33/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ristrutturazione interna, presentata il 24/03/2000.
Sussiste variante successiva DIA del 24.01.2001

Permesso di costruire N. **40/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di destinazione d'uso da officina meccanica a asilo nido privato, presentata il 11/07/2007 con il n. 8262 di prot. di protocollo, rilasciata il 13/08/2007.

Sussiste variante DIA del 04.04.2008 e conseguente Dichiarazione di Agibilità presentata il 26.06.2008 al n. 8631 di prot. (parere favorevole del 03.07.2008)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 Residenziale Esistente con zona servizi, il tutto all' interno di fascia rispetto pozzo idrico . Per maggiori dettagli, conferme, parametri e/o altro si rimanda agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato e primo sussiste lieve diversa ubicazione di alcuni divisori e/o spessori murari interni. Inoltre, dal raffronto tra le planimetrie di progetto relative alle PE n. 36/1965 e 21/1965 e quanto rilevato in loco, è emerso che il fabbricato abitativo risulta leggermente traslato e precisamente verso nord-ovest a mt. 6.00 dal confine (con il mapp. 488) anziché mt. 5.00 da progetto e verso nord-est a mt. 4.50 circa dalla recinzione (anziché mt. 6.00 da progetto). Per quanto riguarda tale ultima situazione è emerso che detta differenza corrisponde alle prescrizioni di progetto (PE n. 21/1965) che indicavano testualmente "... alla condizione che venga rispettata la distanza di ml. 11.50 dalla recinzione antistante" . A tal proposito deve evidenziarsi che l' opposta recinzione è ubicata appunto a tale distanza e quindi presumibilmente corrispondente alle suddette prescrizioni. Nei riguardi delle difformità anzi citate si può ipotizzare che per le modifiche interne sia necessaria sanatoria edilizia, così come per l' avvenuta traslazione, ove - per tale ultima fattispecie - il responsabile dell' Ufficio Tecnico ha riferito che alla data odierna (maggio 2023) l' Amministrazione Comunale interpreta la stessa quale variazione non quantificabile in termini di superficie e/o volume, con conseguente sanzione forfettaria. Per contro però, deve sottolinearsi che nel caso in cui dovesse venir meno tale interpretazione, la traslazione di qua potrebbe essere parificata a ristrutturazione / nuova costruzione con le relative possibili conseguenze, sanzioni, adeguamenti, rimesse in pristino, demolizioni, ecc. ad oggi non preventivabili / quantificabili. A tal proposito deve precisarsi che l' attuale edificio abitativo risulta posto ad una distanza inferiore ai minimi di legge rispetto alla particella 245 (proprietà sigg.ri [redacted] oggi interessata da Preliminare di compravendita n. 6309 di rep. del 16.02.2024, dr. Luigi Magnano San Lio, trascritto alla Milano 2 in data 19.02.2024 al n. 20036 / 14371, a favore della [redacted]) e ciò per una piccola porzione derivante dalla traslazione anzi menzionata. Ne consegue che l' eventuale regolarizzazione del fabbricato dovrà sottostare presumibilmente ad un accordo / convenzione con l' intestatario del succitato mapp. 245, che dovrà - se d' accordo - acconsentire ad una deroga alla detta minor distanza. In caso contrario potrebbe sussistere la necessità di rimessa in pristino (demolizione parziale). Fattispecie queste che costituiscono un possibile ed effettivo deficit per il quale lo scrivente perito ha tenuto conto nell' attribuzione dei presunti valori computati. Il futuro acquirente dovrà quindi essere pienamente consapevole di quanto sopra descritto. Tutto ciò andrà comunque anche meglio valutato / concordato con l' Ufficio Tecnico Comunale nel corso della sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria e preventivo accordo / convenzione con intestatario del mapp. 245

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

Costi di regolarizzazione:

- presunte oblazioni comunali: € 1.032,00

La cifra esposta deve ritenersi assolutamente indicativa e non certa in quanto solo in fase di predisposizione sanatoria edilizia con confronti con gli uffici competenti sarà possibile accertare fattibilità, costi, sanzioni e quant' altro necessario. Dalla stessa sono inoltre escluse spese tecniche e quant' altro necessario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali non raffigurano correttamente l'

effettivo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: necessiterà predisposizione / stesura dei nuovi elaborati catastali compreso elaborato planimetrico e modulistica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti catastali Docfa: €.250,00

L'importo indicato si riferisce unicamente ai presunti diritti catastali Docfa; dallo stesso sono escluse le competenze tecniche ed eventuali ulteriori incombenze / tasse che si rendessero necessarie.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA CESARE BATTISTI 98-100-102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Cesare Battisti 98-100-102, della superficie commerciale di **148,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **appartamento a piano terra** (rialzato) all'interno di edificio bifamigliare, riasalente agli anni '65, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, due cabine armadio, due bagni e due balconi; i finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle di ceramica / grès porcellanato, serramenti finestre in alluminio con tapparelle in pvc, porte interne laccate, parte a battente e parte a scrigno, riscaldamento autonomo con elementi radianti. Una scala interna collega la **superficie accessoria di piano interrato** (ex box-auto) (così come anche la scala "comune").

Alla data del sopralluogo l'unità di che trattasi è risultata occupata dal sig. [REDACTED] unitamente alla di lui moglie ed ai suoi due figli (di cui uno minore).

Circostante l'edificio è esistente una superficie cortilizia / giardino, per il cui contesto si rimanda a quanto precisato in ordine all'interclusione della proprietà e alla minor distanza dal confine (mapp. 245).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato) - S1, ha un'altezza interna di m.3.15 c.a PT/m.2.90 c.a S1 (2.65 controsoffitto). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 267 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell'intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED], bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Si evidenzia che di fatto, alla detta abitazione risulta materialmente annessa gran parte della originaria superficie a box-auto (sub. 703), che è stata trasformata in vani accessori. Le schede ed il relativo classamento non sono quindi corretti. Le superfici indicate nel paragrafo

"Consistenza" risultano quindi non corrispondere esattamente a quanto raffigurato nelle porzioni sopra riportate, ove sussiste una "commistione" tra i vari subalterni. Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [redacted]) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

- foglio 5 particella 267 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 183,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell' intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [redacted] bensì ancora in capo ai sigg.ri [redacted] il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Si evidenzia che di fatto, detto box-auto, in loco, non risulta avere tale destinazione in quanto è stato trasformato in superficie accessoria, di cui, gran parte, connessa all' abitazione di piano terra, Le schede ed il relativo classamento non sono quindi corretti. Le superfici indicate nel paragrafo "Consistenza" risultano quindi non corrispondere esattamente a quanto raffigurato nella porzione sopra riportata, ove sussiste una "commistione" tra i vari subalterni. Inoltre anche l' intestazione catastale risulta non corretta ove - la banca dati - indica i soggetti precedentemente intestatari anzichè l' attuale proprietaria [redacted] (sarà sufficiente procedere con idonea istanza di rettifica). Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [redacted]) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 a piano terra (rialzato)	121,50	x	100 %	=	121,50
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
superficie accessoria a piano S1	59,50	x	40 %	=	23,80
Totale:	191,00				148,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA CESARE BATTISTI 98-100-102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Cesare Battisti 98-100-102, della superficie commerciale di **134,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di **appartamento a piano primo** all' interno di edificio bifamigliare, riasalente agli anni '65, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi; i finissaggi, risalenti per lo piu' all' epoca di costruzione, si raffigurano principalmente in: pavimenti parte alla palladiana e parte in ceramica, serramenti finestre in alluminio con tapparelle in pvc, porte interne del vecchio tipo con specchiature a vetri, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa. Di pertinenza è anche una **superficie accessoria a piano interrato**.

Alla data del sopralluogo l' unità è risultata occupata dalla sig.ra [REDACTED] (madre dei sigg.ri [REDACTED]).

Circostante l' edificio è esistente una superficie cortilizia / giardino, per il cui contesto si rimanda a quanto precisato in ordine all' interclusione della proprietà e alla minor distanza dal confine (mapp. 245).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e S1, ha un'altezza interna di mt. 3.20 circa PT / mt. 2.90 circa S1).Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 267 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, piano: 1-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: (dell' intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED], bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED], il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Si evidenzia che di fatto, alla detta abitazione risulta materialmente annessa una parte parte della originaria superficie a box-auto (sub. 703), che è stata trasformata in vani accessori. Le schede ed il relativo classamento non sono quindi corretti. Le superfici indicate nel paragrafo "Consistenza" risultano quindi non corrispondere esattamente a quanto raffigurato nella

porzione sopra riportata, ove sussiste una "commistione" tra i vari subalterni. Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri ██████████) e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 a piano primo	121,50	x	100 %	=	121,50
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
superficie accessoria a S1	40,50	x	25 %	=	10,13
Totale:	172,00				134,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.000,00

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA CESARE BATTISTI 98-100-102

PORZIONE ATTUALMENTE UTILIZZATA AD ASILO

DI CUI AL PUNTO C

porzione attualmente utilizzata ad asilo a SAN VITTORE OLONA Via Cesare Battisti 98-100-102, della superficie commerciale di **214,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare adibita ad asilo, disposto su un unico livello (piano terra) composta da ingresso, dispensa, zona preparazione pasti, ripostiglio, locale giochi, spogliatoio, bagno, locale pranzo / didattica, fasciatoi / bagno e sala riposo.

Antistante l' edificio è esistente una superficie cortilizia / giardino, per il cui contesto si rimanda a quanto precisato in ordine all' interclusione della proprietà.

Alla data del sopralluogo l' unità è risultata occupata dall' asilo nido di infanzia denominato "Un nido per i belli anatroccoli", così come da Contratto di locazione 206 serie 3 del 15.01.2008 e comunicazione del 21.08.2014 (allegati).

Si evidenzia che nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto non ha avuto modo di accedere all' interno dei locali asilo, in quanto - causa covid - con la presenza di bambini non è risultato possibile entrarvi. Gli ambienti - comunque - sono stati visionati dalle ampie aperture finestrate. I rilievi quindi sono stati effettuati dall' esterno, con le conseguenti possibile tolleranze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 400 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.562,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 98, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dell' intero lotto mapp. 267 e 400 in base alla mappa NCT): mapp. 245 con al di là la Via Battisti (ove si precisa che tale particella non risulta di proprietà della [REDACTED], bensì ancora in capo ai sigg.ri [REDACTED], il tutto come meglio precisato in perizia), mapp. 646-645, mapp. 266-402, mapp. 490-488.

Al Catasto Terreni il compendio di che trattasi risulta insistere sui * mapp. 267 Ente Urbano Ha 00.05.52 * mapp. 400 Ente Urbano Ha00.02.00 oltre al succitato * mapp. 245 Bosco ceduo Cl.1 Ha 00.01.50 Rd=Euro 0,31 Ra=Euro 0,05 che, è appunto materialmente ricompreso all' interno della recinzione ma non risulta pignorato in quanto in proprietà di terzi (sigg.ri [REDACTED] e pertanto è escluso dal presente Lotto (trasferimento).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie asilo	214,00	x	100 %	=	214,00
Totale:	214,00				214,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore presunto di tale corpo viene attribuito in Euro 140.000,00; risultando però la porzione in oggetto materialmente occupata da inquilino si ritiene congruo e corretto un abbattimento forfettario nella misura del 10% circa, ottenendo così un presunto valore finale di Euro 126.000,00. Qualora l'unità venisse liberata prima dell'eventuale assegnazione, tale ribasso non andrà ovviamente applicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	126.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d'uso
- d) destinazione urbanistica
- e) livello di piano
- f) vetustà
- g) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- h) grado di finissaggio
- i) classamento catastale
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

* * * * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale (stralcio di PGT e pratiche edilizie)
- documentazione ipotecaria (elenchi formalità, note, atti, ecc.)
- contratti di comodato e/o locazione
- comunicazione del 12.01.2023 e successivi dispositivi
- contratto preliminare relativo al mapp. 245.

LA PRESENTE PERIZIA VIENE RIDEPOSITATA AD INTEGRALE SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE, PRECISANDO COMUNQUE CHE LE VARIAZIONI APPORTATE RIGUARDANO UNICAMENTE IL LOTTO 2 (IL LOTTO 1 E' RIMASTO INVARIATO).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Vittore Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Milano, ecc.

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	appartamento	148,30	0,00	110.000,00	110.000,00
B	appartamento	134,62	0,00	70.000,00	70.000,00
	porzione attualmente utilizzata ad asilo	214,00	0,00	126.000,00	126.000,00
				306.000,00 €	306.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.282,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 304.718,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 15.235,90**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 289.482,10**

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:	€. 289.482,10

data 12/04/2024

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA