



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 391/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambrà

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Esterino Nigro**

CF:NGRSRN70T05F839J

con studio in SARONNO (VA) via pozzo 21

telefono: 3917283746

email: archeste@hotmail.it

PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it

---

tecnico incaricato: Esterino Nigro

Pagina 1 di 38



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
391/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SARONNO Via Ungaretti 3, quartiere Campo Sportivo, della superficie commerciale di **131,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata all'interno di un edificio residenziale realizzato agli inizi degli anni 70 i cui lavori si conclusero nel 1975. Il condomio ha un importante area esterna comune che circonda il plesso costituito da due scale che servono ciascuno tre appartamenti. La pianta dell'edificio è rettangolare ed è costituita da n° 2 scale, nella scala piu' interna (lato nord) è sito l'appartamento e i sub. oggetto di perizia, l'edificio non è dotato di ascensore. L'edificio presenta un modesto stato di manutenzione ed i segni del tempo, l' area a verde condominiale dove sono situati anche i box si presenta in un modesto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a levante prospetto su ente comune, a mezzodì altra u.i., a ponente per un primo tratto prospetto sul cortile comune e per un secondo tratto salto rientrante il vano scala comune, a settentrione un primo tratto vano scala comune e per un secondo tratto a salto saliente prospetto sul cortile comune.
- foglio 18 particella 160 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, indirizzo catastale: SARONNO  
graffato part. 104 sub. 503

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**A.1 sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 35, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 45,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: prima porzione: a levante passaggio dal quale si accede, a mezzodì ripostiglio 1, a ponente prospetto verso l'ente comune, a settentrione ripostiglio 2. seconda porzione: a levante passaggio dal quale si accede, a mezzodì ripostiglio 1, a ponente prospetto verso l'ente comune, a settentrione ripostiglio 2.
- foglio 18 particella 160 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: SARONNO



**A.2 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 12, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a levante il passaggio comune dal quale si accede , a mezzodì cantina n°1, a ponente cortile comune, a settentrione cantina 2.
- foglio 18 particella 160 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: SARONNO

presentata una SCIA per regolarizzare lo stato di fatto, la cui istruttoria è ancora in corso per la determinazione della sanzione

**A.3 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, superficie 14, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: T  
Coerenze: a levante altro box , a mezzodì giardino e passaggio comune, a ponente altro box, altra proprietà
- foglio 18 particella 160 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: SARONNO

presentata una SCIA per regolarizzare lo stato di fatto, la cui istruttoria è ancora in corso per la determinazione della sanzione .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>131,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>18,25 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 162.085,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 145.876,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 145.876,50</b>
Data della valutazione:	<b>06/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai proprietari.

In data 02 febbraio 2023, lo scrivente effettuava il sopralluogo presso gli immobili accompagnato dal custode , riscontrando che l'appartamento risultava occupato dagli esecutata e dalla sua famiglia.

Inoltre, lo scrivente ha effettuato regolare accesso agli atti e verifica presso l'Ufficio Direzione



Provinciale di Varese - Agenzia delle Entrate Saronno , il quale comunicava che non vi sono registrati contratti d'affitto inerenti gli immobili oggetto di perizia.

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 07/04/2010 a firma di Tribunale Cesena ai nn. 849 di repertorio, iscritta il 23/04/2010 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 50.529/11.106, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €55.000,00.

Importo capitale: €35.000,00.

La formalità è riferita solamente a Per la sola quota di 1/2 - Immobile 1- Censito al Catasto fabbricati in Comune I441 - SARONNO (VA), Sezione urbana SA, Foglio 18, Particella 104, Subalterno 4, graffato con particella Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE.

Ipoteca giudiziale fondata su decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Forlì - sezione distaccata di Cesena al nr. 849/09 promosso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. a r.l. nei confronti

le cui obbligazioni sono garantite dal  
in forza di fideiussione prestata in data

10/05/2006

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/10/2010 a firma di Tribunale Busto Arsizio - Verbale di pignoramento immobili ai nn. 1627 di repertorio, trascritta il 16/12/2010 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 153.666 /91.168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Per la sola quota di 1/2 - Immobile 1- Censito al Catasto fabbricati in Comune I441 - SARONNO (VA), Sezione urbana SA, Foglio 18, Particella 104, Subalterno 4, graffato con particella Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 7 vani, indirizzo VIA G. UNGARETTI n° 3.

Pignoramento immobiliare del valore di euro 44.260,87 oltre agli ulteriori interessi legali dal 15/09/2010 al saldo effettivo ed alle ulteriori spese occorrente come da atto di precetto notificato in data 07/09/2010.



pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio - Verbale di pignoramento immobili ai nn. 6550 di repertorio, trascritta il 05/12/2023 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 164.792/115.451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a ciascuno per la quota di 1/2 dell'Immobile - Censito al Catasto fabbricati in Comune I441 - SARONNO (VA), Sezione urbana SA, Foglio 18, Particella 104, Subalterno 4, graffato con particella Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 7 vani, indirizzo VIA G. UNGARETTI n° 3 .

Nello stesso pignoramento è compreso come soggetto conto anche:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria sotto riportata: - Unità negoziale n. 1: - Immobile n. 1 - Comune G103 - ORIGGIO (VA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5296 Subalterno 6 Natura A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO , Consistenza 5,5 vani; Immobile n. 2 Comune G103 - ORIGGIO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5296 Subalterno 14 Natura C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 16 metri quadri

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 07/03/2012 a firma di DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione - DIVISIONE GIUDIZIALE ai nn. 387 di repertorio, trascritta il 03/04/2012 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 34.196/23.077, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE GIUDIZIALE.

Voglia l'ill.mo tribunale di Busto Arsizio, contrariis rejectis, previe declaratorie di rito, così giudicare: nel merito: in via principale: premesso ogni e più opportuno accertamento, dichiarata l'esistenza della comunione pro indiviso dell'unità immobiliare sita in Saronno (VA) via G. Ungaretti n.3 tra i signori

dichiarare lo scioglimento della stessa e, per l'effetto, disporre la vendita all'incanto, dividendo il ricavato della medesima secondo le rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti, previo soddisfacimento del credito azionato da banca popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. a r.l. con il ricavato della vendita della quota del 50% di proprietà del

in via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi che la dovesse chiedere l'assegnazione dell'intero immobile sito in Saronno (va) via G. Ungaretti n.3, determinare l'importo dovuto ed ordinare alla stessa il

pagamento del ridotto importo, previo soddisfacimento del credito azionato da Banca popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. a r.l.. si precisa che l'immobile di cui al quadro b della presente nota, e' stato riportato nell'allegato atto di citazione privo dell'indicazione relativa alla sezione "sa" nella descrizione degli estremi catastali degli immobili

## 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	



L'area pertinenziale dell'intero immobile residenziale è in comune con le altre unità immobiliari costituito da due scale per ciascuna tre appartamenti. La gestione condominiale è in autogestione stante l'origine di una casa di carattere familiare.

Lsa centrale termica è condivisa con l'appartamento del piano inferiore.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita e divisione (dal 14/11/1975), con atto stipulato il 14/11/1975 a firma di atto compravendita e divisione scrittura privata autenticata da Notaio Mario Belasio in Saronno ai nn. 53.916 di repertorio, registrato il 02/12/1975 a Saronno ai nn. n° 2.748 Vol. 3 - Mod.2, trascritto il 12/12/1975 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 42.804/35.879.

Il titolo è riferito solamente a ciascuno per la quota di 1/2 dell'Immobile - Censito al Catasto fabbricati in Comune I441 - SARONNO (VA), Sezione urbana SA, Foglio 18, Particella 104, Subalterno 4, graffato con particella Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 7 vani, indirizzo VIA G. UNGARETTI n° 3 .

Oggi il sub 4 è stato suddiviso in quattro sub come meglio rappresentato nella sezione della conformità catastale : sub 501 box, sub. 502 cantina in interrato; sub. 503 appartamento al piano 2; sub. 504 sottotetto nel solaio copertura.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita e divisione (dal 14/11/1975), con atto stipulato il 14/11/1975 a firma di atto compravendita e divisione scrittura privata autenticata da Notaio Mario Belasio in Saronno ai nn. 53.916 di repertorio, registrato il 02/12/1975 a Saronno ai nn. n° 2.748 Vol. 3 - Mod.2, trascritto il 12/12/1975 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 42.804/35.879.

Il titolo è riferito solamente a ciascuno per la quota di 1/2 dell'Immobile - Censito al Catasto fabbricati in Comune I441 - SARONNO (VA), Sezione urbana SA, Foglio 18, Particella 104, Subalterno 4, graffato con particella Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 7 vani, indirizzo VIA G. UNGARETTI n° 3 .

Oggi il sub 4 è stato suddiviso in quattro sub come meglio rappresentato nella sezione della conformità catastale oggi il sub 4 è stato suddiviso in quattro sub come meglio rappresentato nella sezione della conformità catastale :sub 501 box, sub. 502 interrato; sub. 503 appartamento piano 2; sub. 504 sottotetto solaio. L'insieme degli immobili sono stati acquistati in comunione dei beni con

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza Edilizia - Autorizzazione per Esecuzione Lavori N. **147/71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di casa abitazione con sottostante magazzino, rilasciata il 08/06/1971 con il n. 147/71 di protocollo, agibilità del 22/02/1973 con il n. 147/71 di protocollo.



Il 21/12/1972 è stato presentato un aggiornamento del progetto originario del 1971 , prot. 31830

Licenza Edilizia - Autorizzazione per Esecuzione Lavori **N. 35/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la formazione di tavolati divisori interni e di solaio di copertura cantinato e completamento casa di abitazione, presentata il 05/03/1975 con il n. 35/75 di protocollo, rilasciata il 04/04/1975 con il n. 35/75 di protocollo, agibilità del 08/10/1975 con il n. 35/75 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 242/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento recinzione e realizzazione passo carraio, rilasciata il 18/11/1985 con il n. 242/85 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 29/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Concessione per ristrutturazione box , presentata il 14/02/1944 con il n. 5004 di protocollo, rilasciata il 18/03/1994 con il n. 29/94 di protocollo.

per gli altri box contigui le rispettive proprietà hanno presentato specifica concessione simile alla presente

SCIA art. 37 **N. 652/23**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di scia per accertamento di conformità posizione e distribuzione interna autorimesse e piano interrato, presentata il 04/10/2023 con il n. 32389 di protocollo.

in istruttoria in attesa della quantificazione della sanzione la scia è stata presentata per alcune modifiche al piano rialzato non oggetto della procedura e di proprietà di altro soggetto, e riguarda anche l'assetto e la posizione delle autorimesse e il piano interrato .

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 15/06/2013- Vigente a seguito di pubblicazione di pubblicazione al BURL Serie Avvisi Concorsi n. 41 del 09/10/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 del Norme di Piano di cui al Piano delle Regole. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR. Vigente a seguito di pubblicazione al BURL Serie Avvisi Concorsi n. 41 del 09/10/2013

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

il pignoramento è stato eseguito sull' immobile censito unicamente nel seguente modo:

Immobile 1- Comune I441 - SARONNO (VA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 graffato Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 4 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - 7 vani.

Dal 06/10/2023 l'unico sub. è divenuto a seguito di Variazione in soppressione , pratica n. VA0127718, in atti dal 06/10/2023 - DIVISIONE -DIVISIONE(n.127718.1/2023) la dichiarazione di Divisione ha:

Comune: SARONNO (I441) (VA)

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 504- Sez. Urb. SA Foglio 18

Particella 160 Subalterno 504, Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 503- Sez. Urb. SA Foglio 18

Particella 104 Subalterno 503, Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 502- Sez. Urb. SA Foglio 18



Particella 160 Subalterno 502, Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 501- Sez. Urb. SA Foglio 18

Particella 160 Subalterno 501

- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 4- Sez. Urb. SA Foglio 18 - graffata Particella 160 Subalterno 2

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata presenza di due finestre al piano interrato e diversa distribuzione, e autorimesse in corpo staccato e diversa dimensione rispetto a quanto autorizzato. Inoltre nella pratica il Professionista incaricato ha dichiarato lo stato legittimo ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 dichiarando che l'immobile nel complesso ha 1) differenza degli spessori dei muri perimetrali e ampliamento della sagoma con conseguente incremento del volume assentito e modifica dei distacchi dai confini; le suddette modifiche essendo riconducibili al comma 1 dell'art. 34-bis, sono da considerarsi tolleranze costruttive come da dichiarazione asseverata allegata alla presentedi diversi spessori delle murature perimetrali che hanno comportato un incremento della SLP e della SC; incremento contenuto nel 2% e quindi tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1; Modifiche apportate durante i lavori di costruzione nel 1971, durante i lavori di modifica del piano rialzato e seminterrato nel 1975 e durante i lavori di sistemazione interna al piano rialzato nel 1993: 2) modifica delle dimensioni e posizione di alcuni serramenti, formazione e modifica di alcune tramezze interne e diversa distribuzione interna. Le modifiche apportate in difformità alle pratiche depositate sono riconducibili alle tolleranze esecutive previste al comma 2 dell'art. 34-BIS; (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nel 2023 è stata presentata una SCIA in sanatoria ai sensi dell' art 37 del DPR 380/2001 - è in corso la determinazione della sanzione ed è stata presentata dalle attuali proprietà coinvolte per il solo piano interrato sub 501 box e sub. 502 seminterrato, il sub 503 appartamento e 504 sottotetto sono conformi .

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.200,00
- sanzione : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: in corso

Questa situazione è riferita solamente a pratica SCIA art. 37 in corso per determinazione sanzione in corso con le altre proprietà coinvolte





Scheda catastale sub 503 appartamento Piano secondo - conforme



Tavola Licenza edilizia 147/71 - Piano Secondo - conforme

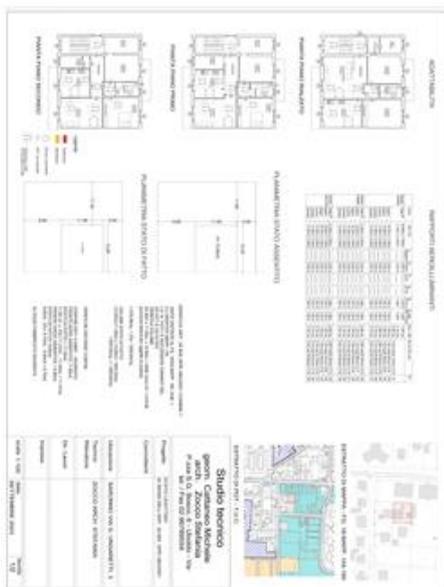


TAVOLA art. 34 bis DPR 380/2001 presentata a corredo della SCIA del 2023 per sanatoria interrato e box



Tavola Licenza edilizia n° 147/71



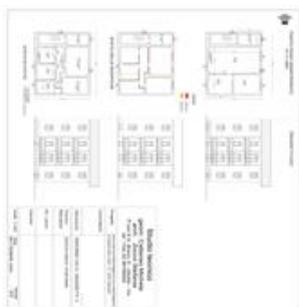
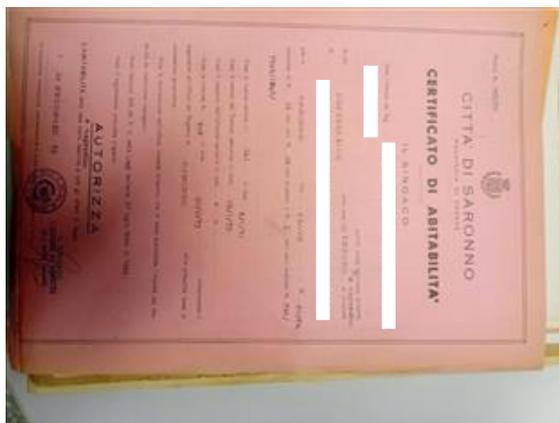


TAVOLA 2 presentata a corredo della SCIA del 2023 per sanatoria interrato - sanatoria in corso



abitabilità 1975

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il sub 502 è difforme dal punto di vista edilizio ma è conforme allo stato di fatto, quindi catastalmente non va aggiornata neanche questa scheda

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Il pignoramento è stato eseguito sull' immobile censito unicamente nel seguente modo: Immobile 1- Comune I441 - SARONNO (VA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 graffato Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 4 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - 7 vani. dal 06/10/2023 l'unico sub. è divenuto a seguito di Variazione in soppressione , pratica n. VA0127718, in atti dal 06/10/2023 - DIVISIONE -DIVISIONE(n.127718.1/2023) la dichiarazione di Divisione ha: Comune: SARONNO (I441) (VA) - costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 504- Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 504, Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 503- Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 503, Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 502- Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 502, Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 501- Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 501 - soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. SA Foglio 18 Particella 104 Subalterno 4- Sez. Urb. SA Foglio 18 - graffata Particella 160 Subalterno 2





L'immobile risulta **conforme**.



*Estratto Tavola PGT - conforme*

#### **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 SARONNO VIA UNGARETTI 3, QUARTIERE CAMPO SPORTIVO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a SARONNO Via Ungaretti 3, quartiere Campo Sportivo, della superficie commerciale di **131,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata all'interno di un edificio residenziale realizzato agli inizi degli anni 70 i cui lavori si conclusero nel 1975. Il condomio ha un'importante area esterna comune che circonda il plesso costituito da due scale che servono ciascuno tre appartamenti. La pianta dell'edificio è rettangolare ed è costituita da n° 2 scale, nella scala più interna (lato nord) è sito l'appartamento e i sub. oggetto di perizia, l'edificio non è dotato di ascensore. L'edificio presenta un modesto stato di manutenzione ed i segni del tempo, l'area a verde condominiale dove sono situati anche i box si presenta in un modesto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a levante prospetto su ente comune, a mezzogiorno altra u.i., a ponente per un primo tratto prospetto sul cortile comune e per un secondo tratto salto rientrante il vano scala comune, a settentrione un primo tratto vano scala comune e per un secondo tratto a salto saliente prospetto sul cortile comune.
- foglio 18 particella 160 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, indirizzo catastale: SARONNO  
graffato part. 104 sub. 503

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



Foto Edificio vista da area esterna comune da Via Ungaretti



Foto Edificio vista da area esterna comune da Via Ungaretti





Foto Edificio vista da area esterna ingresso scala

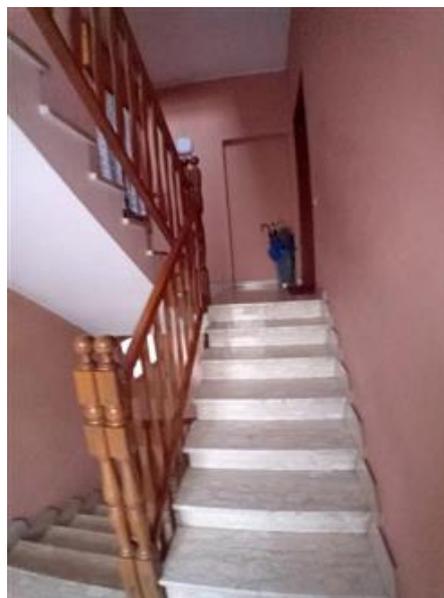


Foto scala Comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Como e Busto Arisizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km  
 autostrada distante 2 km  
 aeroporto distante 25 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



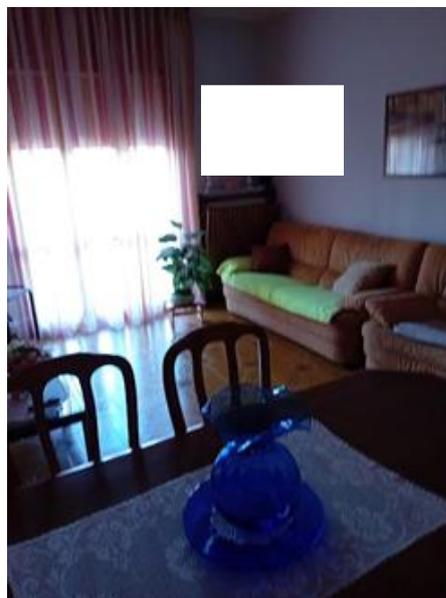
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è un trilocale con cucina abitabile e doppi servizi che presenta le finiture dell'epoca. All'appartamento si accede dal pianerottolo condominiale servito dal disimpegno / ingresso dal quale si innestano sul lato ovest in sequenza il bagno, la cucina e il soggiorno entrambi con affaccio sul balcone della facciata principale dell'edificio, invece sul alto est vi sono due camere, un bagno e un ripostiglio. Il bagno si presenta come all'epoca di realizzazione dell'immobile. Le stanze sono dotate di infissi in legno con doppio vetro, le pavimentazioni sono in ceramica dell'epoca di costruzione. inoltre completa l'appartamento un ripostiglio al piano accessibile anche dalla scala.





*Cucina*



*Soggiorno*



*Bagno*



*Disimpegno*





Camera



Camera 2

**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
appartamento	126,00	x	100 %	=	126,00
balconi	17,00	x	30 %	=	5,10
<b>Totale:</b>	<b>143,00</b>				<b>131,10</b>



scheda catastale appartamento

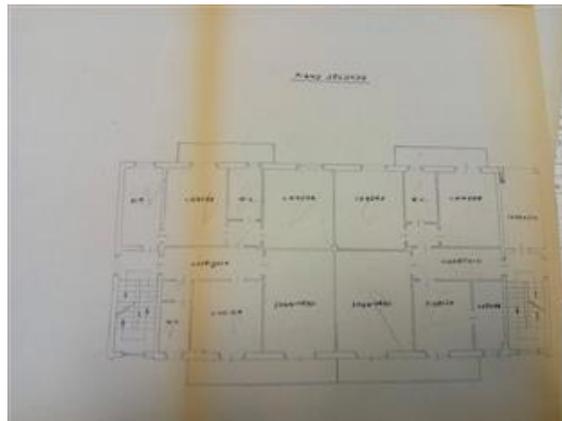


tavola appartamento pratica 1975

**ACCESSORI:**



**sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 35, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 45,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: prima porzione: a levante passaggio dal quale si accede, a mezzodì ripostiglio 1, a ponente prospetto verso l'ente comune, a settentrione ripostiglio 2. seconda porzione: a levante passaggio dal quale si accede, a mezzodì ripostiglio 1, a ponente prospetto verso l'ente comune, a settentrione ripostiglio 2.
- foglio 18 particella 160 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: SARONNO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzioni di sottotetto non fisicamente separato sub 504	35,00	x	25 %	=	8,75
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>8,75</b>

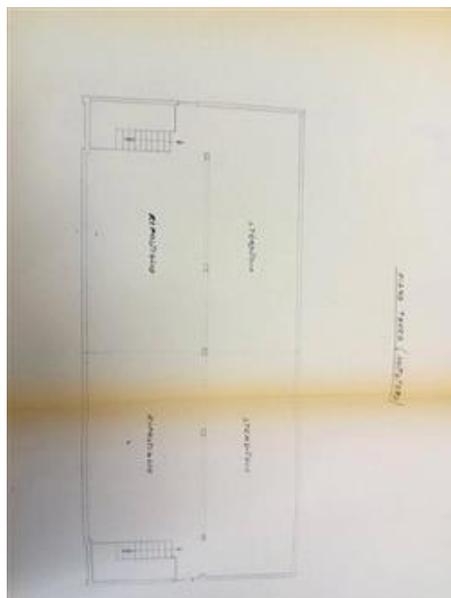


sottotetto ingresso vano scala



sottotetto interno





**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, superficie 12, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a levante il passaggio comune dal quale si accede , a mezzodi cantina n°1, a ponente cortile comune, a settentrione cantina 2.
- foglio 18 particella 160 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: SARONNO

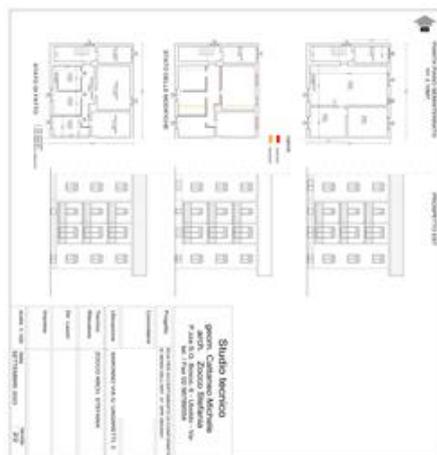
presentata una SCIA per regolarizzare lo stato di fatto, la cui istruttoria è ancora in corso per la determinazione della sanzione

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina sub 502	14,00	x	25 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>3,50</b>





scheda catastale sub 502



tav. Scia accertamento di conformità interrato stato di fatto sanatoria in corso

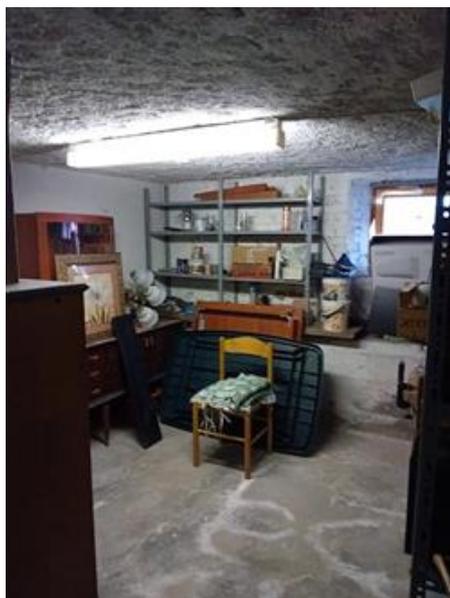


foto cantina

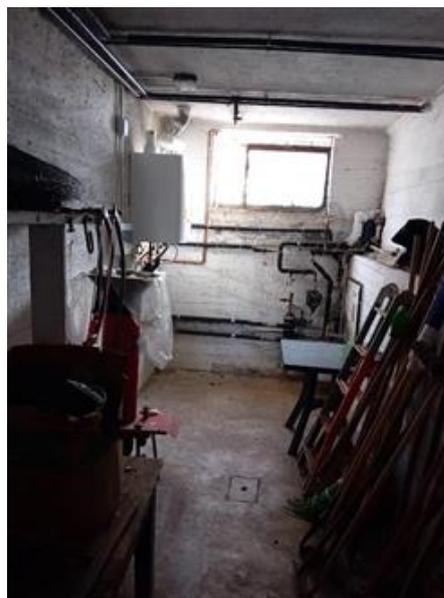


foto centrale termica comune

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 104 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, superficie 14, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 3 SARONNO, piano: T  
 Coerenze: a levante altro box , a mezzodì giardino e passaggio comune, a ponente altro box,



altra proprietà

- foglio 18 particella 160 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: SARONNO

presentata una SCIA per regolarizzare lo stato di fatto, la cui istruttoria è ancora in corso per la determinazione della sanzione .

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box sub 501	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>6,00</b>

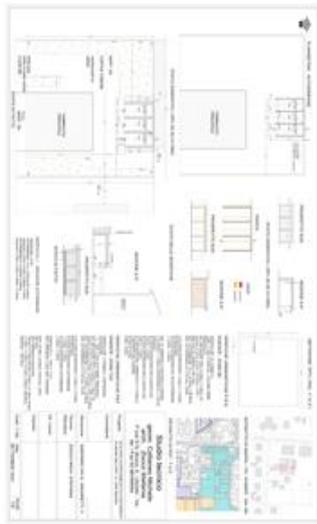


Tavola autorimesse SCIA 2023



Foto Autorimessa - quella oggetto di perizia è la centrale





Foto autorimesse area comune

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/2 + box

Indirizzo: raggio 500 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.393,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/2 + box

Indirizzo: raggio 500 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 82



Superfici accessorie: 16

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.734,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/2 + box

Indirizzo: raggio 500 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.013,51 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/2 + box

Indirizzo: raggio 500 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese - Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese anno 2023 (02/04/2024)

Domanda: UNITA' ABITATIVE - abitabili in buono stato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - II sem. 2023 (02/04/2024)

Domanda: Abitazioni di tipo economico

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Periferica/ZONA PERIFERICA ATTRAVERSATA DALLA SS 527 (VIALE LOMBARDA E SS 233. - Codice zona: D1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipocatastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole



unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.100 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Saronno in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Saronno, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese – 2023"

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,10	x	1.100,00	=	<b>144.210,00</b>
Valore superficie accessori:	18,25	x	1.100,00	=	<b>20.075,00</b>
					<b>164.285,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 164.285,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 164.285,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le aratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.100 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Saronno in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Saronno, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese – 2023"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2°, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Varese

## 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	131,10	18,25	164.285,00	164.285,00
				<b>164.285,00 €</b>	<b>164.285,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non sono vendibili in maniera separata l'appartamento e la cantina, il sottotetto e di box stante il nesso strumentale e la situazione del lotto e dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 162.085,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 16.208,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.876,50**

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: **€ 145.876,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
391/2023

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a ORIGGIO Via ai Ronchi 17, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 62 restanti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata all'interno di un edificio residenziale realizzato alla fine degli anni 80 i cui lavori si conclusero nel 1993. Il condomio ha un importante area esterna comune che circonda il plesso costituito una scala e servono ciascuno quattro appartamenti. La pianta dell'edificio è rettangolare ed è dotato di ascensore. L'edificio presenta un ottimo stato di manutenzione , l' area a verde condominiale dove sono situati anche i box si presenta in un buon stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 5296 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA AI RONCHI ORIGGIO 17, piano: 1 - S1  
Coerenze: alloggio al sub. 7, prospetto su area comune ed enti comuni (pianerottolo e vano scala)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 5296 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA AI RONCHI ORIGGIO, piano: S1  
Coerenze: Cantina e box affiancati come in corpo unico: autorimesse sub. 15 e16 , cantina al sub. 12, corridoio e spazio di manovra comune

presentata una SCIA per regolarizzare lo stato di fatto, la cui istruttoria è ancora in corso per la determinazione della sanzione .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 84.598,99</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€ 84.598,99</b>



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **83.229,74**

Data della valutazione: **06/04/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai proprietari. In data 02 febbraio 2023, lo scrivente effettuava il sopralluogo presso gli immobili accompagnato dal custode, riscontrando che l'appartamento risultava occupato dall'esecutata e la sua famiglia. Inoltre, lo scrivente ha effettuato regolare accesso agli atti e verifica presso l'Ufficio Direzione Provinciale di Varese - Agenzia delle Entrate Saronno, il quale comunicava che non vi sono registrati contratti l'affitto inerenti gli immobili oggetto di perizia.

### **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**, stipulata il 01/03/2005 a firma di Notaio Bortoluzzi Andrea in Gallarate (VA) ai nn. 90.199/8.342 di repertorio, iscritta il 07/03/2005 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 30.452/6.843, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €144.000.

Importo capitale: €73.819,65.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a ad entrambi gli immobili particella 5296 sub 6 e sub. 14

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio - Verbale di pignoramento immobili ai nn. 6550 di repertorio, trascritta il 05/12/2023 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 164.792/115.451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a ciascuno per la quota di 1/2 dell'Immobile - Censito al Catasto



fabbricati in Comune I441 - SARONNO (VA), Sezione urbana SA, Foglio 18, Particella 104, Subalterno 4, graffato con particella Sezione urbana SA Foglio 18 Particella 160 Subalterno 2 Natura A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza 7 vani, indirizzo VIA G. UNGARETTI n° 3 .

Nello stesso pignoramento è compreso come soggetto conto anche:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria sotto riportata: - Unità negoziale n. 1: - Immobile n. 1 - Comune G103 - ORIGGIO (VA) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5296 Subalterno 6 Natura A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO , Consistenza 5,5 vani; Immobile n. 2 Comune G103 - ORIGGIO (VA), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 3 Particella 5296 Subalterno 14 Natura C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Consistenza 16 metri quadri

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:	<b>€ 1.505,16</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.369,25</b>
Millesimi condominiali:	<b>77,28</b>

Ulteriori avvertenze:

L'area pertinenziale dell'intero immobile residenziale è in uso comune con le altre unità immobiliari ed è di proprietà del comune di Origgio, in quanto superficiari.

Chi acquista deve essere edotto che l'immobile deve rispettare le previsioni di cui all'art. 18 della Legge 17 febbraio 1992 n° 179, come modificata dall'art. 1, comma 9, lettera g, della legge 20 aprile 1996 n° 136, delle previsioni di cui all'art. 20 della citata legge 20 aprile 1996 n° 136, di cui all'art. 20 della citata legge n° 179/1992 e di quanto stabilito dalla deliberazione D.g.r. 18 luglio 2003 - n. 7/13719 Legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1, art. 3, comma 50 – Definizione dei criteri e delle modalità per l'esercizio della delega ai Comuni delle funzioni autorizzatorie relative alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio delle Cooperative a proprietà indivisa e alla cessione e locazione degli alloggi di edilizia agevolata – Primo aggiornamento.

L'acquirente dovrà rispettare le condizioni della Convenzione del 18/05/1988 n° 26299/2801 di repertorio a Rogito del notaio Aldo Graffeo in Gallarate, registrato in Milano 2° il 3 giugno 1988 ai nn. 43940/31848 stipulato tra \_\_\_\_\_ e il Comune di Origgio, convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e degli art. 952 e seguenti del C.C. in diritto di superficie, di area per la realizzazione di un fabbricato di edilizia economica popolare di 12 alloggi -lotto 2. Pertanto l'acquirente dovrà richiedere al Comune l'autorizzazione per un eventuale successivo trasferimento nel rispetto delle condizioni di Convenzione e delle norme sopracitate, nonché per un eventuale richiesta di riscatto del diritto di superficie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ è proprietà superficiaria a seguito dell'atto di assegnazione \_\_\_\_\_ sede in VARESE (VA) sopra indicato. Il suolo dove è sito il complesso denominato NUOVA URBANISTICA lotto 2 è di proprietà del COMUNE



DI ORIGGIO CON SEDE IN ORIGGIO (CF 00322990128).

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 01/03/2005), con atto stipulato il 01/03/2005 a firma di Notaio Andrea Bortoluzzi in Gallarate ai nn. 90198/8341 di repertorio, registrato il 03/03/2005 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 897 serie 1T, trascritto il 04/04/2005 a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Milano - Milano 2 ai nn. 30.451/15.157.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiataria.

Precedente Proprietario

sede

in VARESE (VA).

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/1988 fino al 01/03/2005), con atto stipulato il 18/05/1988 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 26299/2801 di repertorio, trascritto il 03/06/1988 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Da Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 43.940/31.848.

Intera proprietà superficiataria da Potere Comune di Origgio

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

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

Concessione Edilizia N. **209/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione Edificio ad uso abitazione per complessivi 12 appartamenti 2° lotto, presentata il 12/12/1987 con il n. 11.181 di protocollo, rilasciata il 24/03/1988 con il n. 31 di protocollo, agibilità del 12/07/1993 con il n. 209/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 2° Lotto

Concessione Edilizia N. **9/1990** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C. E. 209/87 - Nuova costruzione Edificio ad uso abitazione per complessivi 12 appartamenti 2° lotto, rilasciata il 13/01/1990 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 12/07/1993 con il n. 209/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 2° Lotto

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 36 in data 01/07/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 48 Serie Annunci e Inserzioni in data 27/11/2013, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano consolidato. CONSIDERATO che il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio, rettificato e modificato come di seguito indicato: ?- Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 4 del 27/03/2015, inerente la variante al piano attuativo a stralcio dall'APC03, comportante variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi - approvata dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 33 del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 44 Serie Avvisi e Inserzioni in data 28/10/2015 - ? Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 19 del 02/08/2018, inerente la variante parziale (puntuale) del Piano delle Regole, la cui approvazione e pubblicazione è in corso di definizione; -? Rettifica e correzione di



errore materiale contenuto nel P.G.T. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 19/12/2014, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 Serie Avvisi e Inserzioni in data 20/05/2015.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

immobili in diritto di superficie, il Comune di Origgio è proprietario del suolo.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezza soggiorno cucina non esistente (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: necessaria CILA tardiva comma 5 art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

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

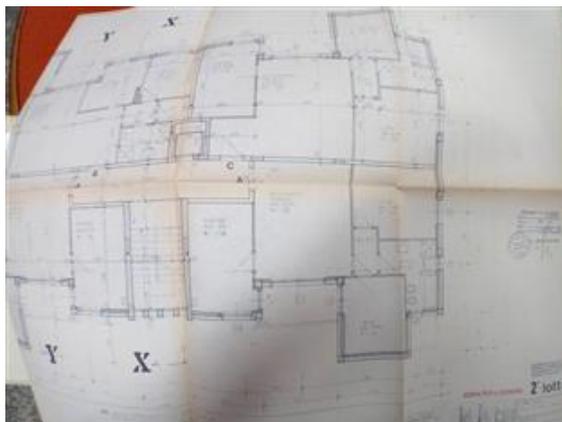
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €700,00
- sanzione : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



STATTO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO - TAVOLA PRATICA EDILIZIA CE 209/87 E SUCC. VARIANTE

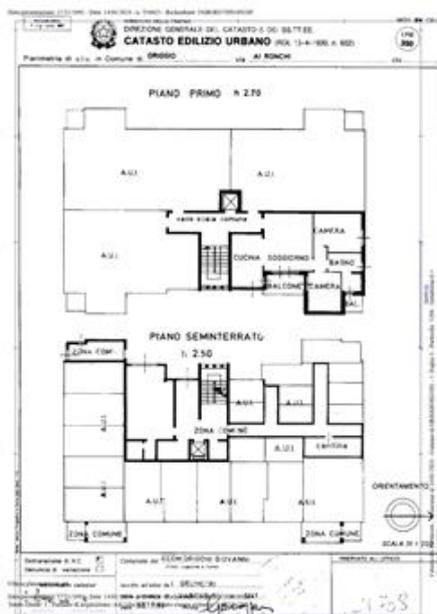
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il sub 502 è difforme dal punto di vista edilizio ma è conforme allo stato di fatto, quindi catastalmente non va aggiornata neanche questa scheda

L'immobile risulta **conforme**..



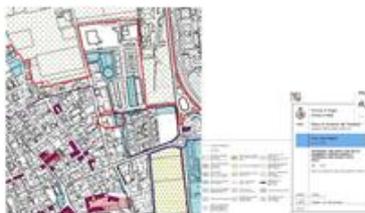


Scheda catastale appartamento - conforme allo stato di fatto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio)

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN ORIGGIO VIA AI RONCHI 17  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a ORIGGIO Via ai Ronchi 17, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) per 99 anni, di cui 62 restanti  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata all'interno di un edificio residenziale realizzato alla fine degli anni 80 i cui lavori si conclusero nel 1993. Il condomio ha un importante area esterna comune che circonda il plesso costituito una scala e servono ciascuno quattro appartamenti. La pianta dell'edificio è rettangolare ed è dotato di ascensore. L'edificio presenta un ottimo stato di manutenzione , l' area a verde condominiale dove sono situati anche i box si presenta in un buon stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 5296 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA AI RONCHI ORIGGIO 17, piano: I - S1  
Coerenze: alloggio al sub. 7, prospetto su area comune ed enti comuni (pianerottolo e vano scala)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



*Edificio Nuova Urbanistica Lotto 2 vista da strada pubblica*



*Area condominiale Edificio Nuova Urbanistica Lotto 2 vista camminamento pedonale dai box*





Foto scala ingresso Condominio Nuova Urbanistica - Lotto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Milano, Como e Busto Arisizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

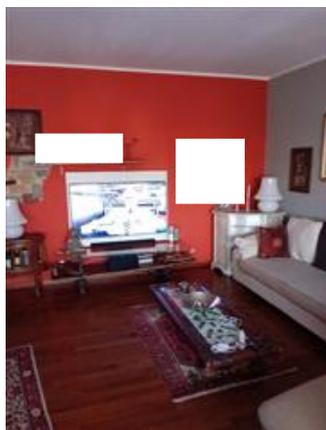
ferrovia distante 3 km  
autostrada distante 2 km  
aeroporto distante 25 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è un trilocale con cucina abitabile e servizi che presenta le finiture dell'epoca di costruzione ma in buono stato di conservazione . All'appartamentoed si accede al Primo Piano dal pianerottolo condominiale al soggiorno pranzo in open space con la cucina ( l'assenza della tramezza va regolarizzata come evidenziato nella sezione conformità edilizia) ed entrambi i locali hanno l'affaccio sul balcone della facciata principale dell'edificio posto sulla Via Ungaretti, la zona notte è posta sul alto est del soggiorno ed servita da un disimpegno ed è costituita da due camere e un bagno, la camera secondaria condivide con il soggiorno e la cucina il balcone. Il bagno è dotato di un balcone esclusivo e si presenta come all'epoca di realizzazione dell'immobile. Le stanze sono dotate di infissi in legno con doppio vetro, le pavimentazioni sono in ceramica dell'epoca di costruzione ma in buono stato di conservazione.





*soggiorno*



*cucina*



*disimpegno zona notte*



*camera singola con balcone*





camera padronale



bagno

CONSISTENZA:

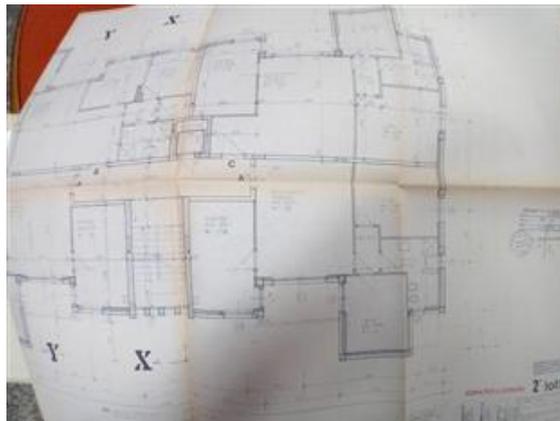
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>98,00</b>



STATO di FATTO



STATO AUTORIZZATO ELABORATO GRAFICO PE 209/87 E VARIANTE

ACCESSORI:



**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 5296 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA AI RONCHI ORIGGIO, piano: S1  
Coerenze: Cantina e box affiancati come in corpo unico: autorimesse sub. 15 e16 , cantina al sub. 12, corridoio e spazio di manovra comune

presentata una SCIA per regolarizzare lo stato di fatto, la cui istruttoria è ancora in corso per la determinazione della sanzione .

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box sub 14	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>8,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/11/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/2 + box

Indirizzo: raggio 200 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 159.200,00 pari a 1.641,24 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/2 + box

Indirizzo: raggio 200 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.615,38 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023



Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: appartamento A/7 + box

Indirizzo: raggio 200 m da immobili in perizia

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 127.500,00 pari a 1.517,86 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese -Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese anno 2023 (02/04/2024)

Domanda: UNITA' ABITATIVE - abitabili in buono stato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.200,00

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - II sem. 2023 (02/04/2024)

Domanda: Abitazioni di tipo economico

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Fascia/zona:Semicentrale/SEMICENTRALE Codice zona: C1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le aratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.300 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Origgio in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Origgio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese - 2023"

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	1.300,00	=	<b>127.400,00</b>
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.300,00	=	<b>10.400,00</b>
					<b>137.800,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 137.800,00**



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

**€ 86.298,99**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi. Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.300 Euro al mq. Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Origgio in sede di accesso agli atti. Le fonti di informazione consultate sono: la Conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, l' Ufficio Tecnico di Origgio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Varese ha pubblicato la "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese - 2023".

Chi acquisita deve essere edotto che l'immobile deve rispettare le previsioni di cui all'art. 18 della Legge 17 febbraio 1992 n° 179, come modificata dall'art. 1 , comma 9 , lettera g), della legge 20 aprile 1996 n° 136, delle previsioni di cui all'art. 20 della citata legge 20 aprile 1996 n° 136 , di cui all'art. 20 della citata legge n° 179/1992 e di quanto stabilito dalla deliberazione D.g.r. 18 luglio 2003 - n. 7/13719 Legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1, art. 3, comma 50 – Definizione dei criteri e delle modalità per l'esercizio della delega ai Comuni delle funzioni autorizzatorie relative alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio delle Cooperative a proprietà indivisa e alla cessione e locazione degli alloggi di edilizia agevolata – Primo aggiornamento. Deve chiedere al Comune l'autorizzazione per un eventuale successivo trasferimento nel rispetto delle condizioni di Convenzione e delle norme sopracitate, nonché per il "riscatto" del diritto di superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2°, ufficio tecnico di Origgio, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Varese

### 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	98,00	8,00	137.800,00	86.298,99
				<b>137.800,00 €</b>	<b>86.298,99 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non sono vendibili in maniera separata l'appartamento e la cantina, il sottotetto e il box stante il nesso strumentale e la situazione del lotto e dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.598,99**

**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: **€ 84.598,99**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.369,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.229,74**

data 06/04/2024

il tecnico incaricato  
Esterino Nigro

