



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

621/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETA'
COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR.SSA SABRINA PASSAFIUME

CUSTODE:
GIVG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **128,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da disimpegno, tre locali, cottura, servizio igienico e balcone.

L'accesso avviene tramite vano scala esclusivo, dipartenta da piano terra.

I finissaggi, con tipologia mediocre, si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno con vetro-camera, riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Di pertinenza è anche una porzione di sottotetto, rifinita al rustico, attualmente non collegata all'abitazione.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all'anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.45. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano primo): prospetto su cortile comune, prospetto su altra U.I. sub. 507, altra U.I. sub. 511, prospetto su altra U.I. sub. 507, su cortile comune e su porzione di area esclusiva di detta U.I. (del piano terra): cortile comune, altra U.I. sub. 536, altra U.I. sub. 507, cortile comune. (del piano secondo sottotetto): prospetto su cortile comune, prospetto su altre U.I. sub. 507-508, altra U.I. sub. 512 e prospetto su sub. 505, prospetto su altre U.I. sub. 508-507 e su porzione di area esclusiva di detta U.I.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 522 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 522 e 523): altra U.I. sub. 516, cortile comune, altra U.I. sub. 524, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

C posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 523 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (in corpo dei sub. 522 e 523): altra U.I. sub. 516, cortile comune, altra U.I. sub. 524, mapp.9171.
Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,50 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:	€ 95.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Data della valutazione:	06/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1, stipulato il 20/10/2015, con scadenza il 19/10/2016, registrato il 19/11/2015 a Agenzia delle Entrate ai nn. 456 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600,00 annui.

Si precisa che il contratto in oggetto è di un anno, con rinnovo automatico di anno in anno.

Lo stesso si riferisce unicamente alla porzione abitativa di cui al mapp. 1366 sub. 506.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2008 a firma di dr. Letterio Scordo ai nn. 5496/4499 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45968/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 7.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 1366 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18. La presente formalità è stata interessata dai seguenti: * annotamento per restrizione beni n. 20097/2825 del 11.03.14, relativo al mapp. 1366 sub.518 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 34211/4819 del 17.04.14, relativo ai mapp. 1366 sub.510-531-532 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 36275/6314 del 22.04.15, relativo ai mapp. 1366 sub. 508-514-526 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 87400/14863 del 03.09.15 relativo ai mapp. 1366 sub.517 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 111047/18937 del 09.11.15, relativo al mapp. 1366 sub.534 (estraneo alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2984 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Milano 2 ai nn. 99770/18757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 8492,08.

Importo capitale: Euro 7561,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8966 di repertorio, trascritta il 10/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2632/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

Da informazioni assunte non risulterebbe nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/06/1981 a firma di dr. Adalberto Vitali ai nn. 24229/2717 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Milano 2 ai nn. 40598/31896.

Con tale atto Gallazzi Luigi donava a Gallazzi Ezio il mapp. 1366 di Ha 00.19.15 e al NCEU mapp. 1366 sub. 1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 69/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizi igienici all' interno del laboratorio (e opere a piano interrato), presentata il 01/07/1991, rilasciata il 28/08/1991.

Il fabbricato originario risale presumibilmente ad epoca remota.

Concessione edilizia in sanatoria **N. 82/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova autorimessa, presentata il 30/03/1995 con il n. 3377 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Concessione edilizia in sanatoria **N. 83/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - servizi interni, presentata il 30/03/1995 con il n. 3378 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Denuncia di inizio attività **N. 100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via piave e rifacimento lato est recinzione , presentata il 17/05/2000 con il n. 6608 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (in variante alla DIA 100/2000) **N. 130/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via Piave e rifacimento lato est recinzione, presentata il 20/06/2001 con il n. 8710 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 135/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione grondina al 1° piano, sostituzione del manto di copertura, presentata il 27/06/2001 con il n. 9148 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (variante alla DIA 135/2001) **N. 222/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione di grondina al 1° piano, rifacimento copertura, presentata il 23/10/2001 con il n. 14909 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 249/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento scala e formazione servizio nel sottoscala, presentata il 16/11/2001 con il n. 16261 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria **N. 2014/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per parziale cambio d' uso da abitazione ad ufficio ed opere interne, presentata il 23/01/2014 con il n. 919 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 68/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 08/04/2010 con il n. 5741 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla DIA 68/2010) **N. 15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 07/02/2012 con il n. 2044 di prot. di protocollo.

Sussiste domanda per il certificato di agibilità presentata il 22/01/2015 al n. 1174 di prot., non definita in quanto il Comune richiedeva integrazioni documentali che non sono state presentate (idoneità statica, certificazioni impianti, dichiarazione in merito all' allaccio fognatura, attestato di prestazione energetica, ecc.).

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 204/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi interni per insediamento futura attività a destinazione analoga all'

attuale, presentata il 25/11/2016 con il n. 18500 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla SCIA 204/2016) N. 7/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi esistenti interni per inserimento futura attività a destinazione analoga all' attuale, controsoffittatura ambienti "spazi per attività artigianale 1 e 2" - frazionamento senza opere edili del piano terra dal piano interrato., presentata il 19/01/2017 con il n. 1480 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale B2. Per maggiori dettagli e conferme si rimanda agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che in loco risulta realizzato un varco porta interno tra la sala pranzo e il limitrofo locale; elemento questo però che si ritiene del tutto minimale ed irrilevante.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **128,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento composto da disimpegno, tre locali, cottura, servizio igienico e balcone.

L' accesso avviene tramite vano scala esclusivo, dipartenta da piano terra.

I finissaggi, con tipologia mediocre, si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno con vetro-camera, riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Di pertinenza è anche una porzione di sottotetto, rifinita al rustico, attualmente non collegata all' abitazione.

L' epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.45. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6

vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T-1-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano primo): prospetto su cortile comune, prospetto su altra U.I. sub. 507, altra U.I. sub. 511, prospetto su altra U.I. sub. 507, su cortile comune e su porzione di area esclusiva di detta U.I. (del piano terra): cortile comune, altra U.I. sub. 536, altra U.I. sub. 507, cortile comune. (del piano secondo sottotetto): prospetto su cortile comune, prospetto su altre U.I. sub. 507-508, altra U.I. sub. 512 e prospetto su sub. 505, prospetto su altre U.I. sub. 508-507 e su porzione di area esclusiva di detta U.I.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso a piano terra	25,00	x	50 %	=	12,50
appartamento a piano primo	95,00	x	100 %	=	95,00
balcone a piano primo	2,50	x	30 %	=	0,75
porzione di sottotetto	132,00	x	15 %	=	19,80
area esclusiva	4,50	x	10 %	=	0,45
Totale:	259,00				128,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 522 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 522 e 523): altra U.I. sub. 516, cortile comune, altra U.I. sub. 524, mapp.9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 523 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 522 e 523): altra U.I. sub. 516, cortile comune, altra U.I. sub. 524, mapp.9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

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) classamento catastale
- h) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Olgiate Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI dell' Agenzia delle Entrate, 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	128,50	0,00	85.000,00	85.000,00
B	posto auto	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	posto auto	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
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:	€ 95.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **71,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appartamento composto da soggiorno/pranzo (con zona cottura separata da arredo in legno), disimpegno, camera e servizio igienico.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in alluminio, riscaldamento autonomo.

Di pertinenza sono tre porzioni di area esclusiva e due ripostigli a piano terra.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di (appartamento) mt. 2.70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra (appartamento + accessori + aree esclusive)): cortile comune con al di là la Via Piave, mapp. 1367, altra U.I. sub. 508, cortile comune, altre U.I. sub. 506 e 536, cortile comune e altre U.I. sub. 515-514-513-521-520.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 520 e 521): cortile comune con al di là la Via Piave, altra U.I. sub. 507, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

C posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 521 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 520 e 521): cortile comune con al di là la Via Piave, altra U.I. sub. 507, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

D cantina a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di superficie a cantina / deposito, rifinita con pavimento in piastrelle di ceramica e serramenti in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 536 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 100 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell cantina): sedime sottostante cortile comune, altra U.I. sub. 507, altra U.I. sub. 535, sedime sottostante cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	260,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
Data della valutazione:	06/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2008 a firma di dr. Letterio Scordo ai nn. 5496/4499 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45968/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 7.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 1366 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18. La presente formalità è stata interessata dai seguenti: * annotamento per restrizione beni n. 20097/2825 del 11.03.14, relativo al mapp. 1366 sub.518 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 34211/4819 del 17.04.14, relativo ai mapp. 1366 sub.510-531-532 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 36275/6314 del 22.04.15, relativo ai mapp. 1366 sub. 508-514-526 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 87400/14863 del 03.09.15 relativo ai mapp. 1366 sub.517 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 111047/18937 del 09.11.15, relativo al mapp. 1366 sub.534 (estraneo alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2984 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Milano 2 ai nn. 99770/18757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 8492,08.

Importo capitale: Euro 7561,35

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8966 di repertorio, trascritta il 10/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2632/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

Da informazioni assunte non risulterebbe nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/06/1981 a firma di dr. Adalberto Vitali ai nn. 24229/2717 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a

Milano 2 ai nn. 40598/31896.

Con tale atto Gallazzi Luigi donava a Gallazzi Ezio il mapp. 1366 di Ha 00.19.15 e al NCEU mapp. 1366 sub. 1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **69/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizi igienici all' interno del laboratorio (e opere a piano interrato), presentata il 01/07/1991, rilasciata il 28/08/1991.

Il fabbricato originario risale presumibilmente ad epoca remota.

Concessione edilizia in sanatoria N. **82/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova autorimessa, presentata il 30/03/1995 con il n. 3377 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Concessione edilizia in sanatoria N. **83/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - servizi interni, presentata il 30/03/1995 con il n. 3378 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Denuncia di inizio attività N. **100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via piave e rifacimento lato est recinzione , presentata il 17/05/2000 con il n. 6608 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (in variante alla DIA 100/2000) N. **130/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via Piave e rifacimento lato est recinzione, presentata il 20/06/2001 con il n. 8710 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **135/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione grondina al 1° piano, sostituzione del manto di copertura, presentata il 27/06/2001 con il n. 9148 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (variante alla DIA 135/2001) N. **222/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione di grondina al 1° piano, rifacimento copertura, presentata il 23/10/2001 con il n. 14909 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **249/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento scala e formazione servizio nel sottoscala, presentata il 16/11/2001 con il n. 16261 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **2014/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per parziale cambio d' uso da abitazione ad ufficio ed opere interne, presentata il 23/01/2014 con il n. 919 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **68/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 08/04/2010 con il n. 5741 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla DIA 68/2010) N. **15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 07/02/2012 con il n. 2044 di prot. di protocollo.

Sussiste domanda per il certificato di agibilità presentata il 22/01/2015 al n. 1174 di prot., non definita in quanto il Comune richiedeva integrazioni documentali che non sono state presentate (idoneità statica, certificazioni impianti, dichiarazione in merito all' allaccio fognatura, attestato di prestazione energetica, ecc.).

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 204/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi interni per insediamento futura attività a destinazione analoga all' attuale, presentata il 25/11/2016 con il n. 18500 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla SCIA 204/2016) **N. 7/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi esistenti interni per inserimento futura attività a destinazione analoga all' attuale, controsoffittatura ambienti "spazi per attività artigianale 1 e 2" - frazionamento senza opere edili del piano terra dal piano interrato., presentata il 19/01/2017 con il n. 1480 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale B2. Per maggiori dettagli e conferme si rimanda agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **71,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appartamento composto da soggiorno/pranzo (con zona cottura separata da arredo in legno), disimpegno, camera e servizio igienico.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in alluminio, riscaldamento autonomo.

Di pertinenza sono tre porzioni di area esclusiva e due ripostigli a piano terra.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di

(appartamento) mt. 2.70 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra (appartamento + accessori + aree esclusive)): cortile comune con al di là la Via Piave, mapp. 1367, altra U.I. sub. 508, cortile comune, altre U.I. sub. 506 e 536, cortile comune e altre U.I. sub. 515-514-513-521-520.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	62,50	x	100 %	=	62,50
ripostigli	1,50	x	25 %	=	0,38
aree esclusive	88,00	x	10 %	=	8,80
Totale:	152,00				71,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 520 e 521): cortile comune con al di là la Via Piave, altra U.I. sub. 507, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 521 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 520 e 521): cortile comune con al di là la Via Piave, altra U.I. sub. 507, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di superficie a cantina / deposito, rifinita con pavimento in piastrelle di ceramica e serramenti in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.60 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 536 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 100 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dell cantina): sedime sottostante cortile comune, altra U.I. sub. 507, altra U.I. sub. 535, sedime sottostante cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	163,00	x	100 %	=	163,00
Totale:	163,00				163,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

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) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Olgiate Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI dell' Agenzia delle Entrate, 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	71,68	0,00	65.000,00	65.000,00
B	posto auto	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	posto auto	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
D	cantina	163,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				125.000,00 €	125.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
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:	€ 125.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **130,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di "laboratorio" atipico, in quanto seppur destinato ufficialmente come tale, ha finissaggi e tipologia costruttiva di un ufficio; alla data del sopralluogo era utilizzato quale sala di registrazione / sala musica.

E' composto da cinque vani principali oltre accessori.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in laminato, serramenti esterni in alluminio, riscaldamento autonomo.

L' occupante ha informato che la porzione de qua è stata oggetto di recenti interventi di sistemazione realizzati da quest' ultimo.

Di pertinenza sono due porzioni di area esclusiva antistante e retrostante l' unità.

L' epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2.65 / 3.00 / 3.10 / 3.50 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 535 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 7, consistenza 98 mq, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra (laboratorio + aree esclusive)): altra U.I. sub. 508, mapp. 5374, altre U.I. sub. 537-505, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 527 e 528): altra U.I. sub. 526, cortile comune, altra U.I. sub. 529, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

C posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 527 e 528): altra U.I. sub. 526, cortile comune, altra U.I. sub. 529, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

D box singolo a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box-auto capiente per un autovettura, in batteria di complessivi tre boxes, con struttura in blocchi di cls, copertura in pannelli, pavimento in piastrelle e porta carraia basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima mt. 2.20 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 513 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto): altra U.I. sub. 507, altra U.I. sub. 514, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.000,00
Data della valutazione:	06/05/2019

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 10/01/2018, con scadenza il 14/03/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 7200,00 annui.

IL CONTRATTO IN OGGETTO RISULTA STIPULATO MA NON REGISTRATO

Si precisa che Event Music School (rec. tel. 340-9346675 sig. Travaini) occupa materialmente i sub. 535-527-528 mentre il box-auto sub. 513 è invece occupato da ANDRADE Edoardo, senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2008 a firma di dr. Letterio Scordo ai nn. 5496/4499 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45968/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 7.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 1366 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18. La presente formalità è stata interessata dai seguenti: * annotamento per restrizione beni n. 20097/2825 del 11.03.14, relativo al mapp. 1366 sub.518 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 34211/4819 del 17.04.14, relativo ai mapp. 1366 sub.510-531-532 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 36275/6314 del 22.04.15, relativo ai mapp. 1366 sub. 508-514-526 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 87400/14863 del 03.09.15 relativo ai mapp. 1366 sub.517 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 111047/18937 del 09.11.15, relativo al mapp. 1366 sub.534 (estraneo alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2984 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Milano 2 ai nn. 99770/18757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 8492,08.

Importo capitale: Euro 7561,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8966 di repertorio, trascritta il 10/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2632/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

Da informazioni assunte non risulterebbe nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/06/1981 a firma di dr. Adalberto Vitali ai nn. 24229/2717 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Milano 2 ai nn. 40598/31896.

Con tale atto Gallazzi Luigi donava a Gallazzi Ezio il mapp. 1366 di Ha 00.19.15 e al NCEU mapp. 1366 sub. 1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **69/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizi igienici all' interno del laboratorio (e opere a piano interrato), presentata il 01/07/1991, rilasciata il 28/08/1991.

Il fabbricato originario risale presumibilmente ad epoca remota.

Concessione edilizia in sanatoria N. **82/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova autorimessa, presentata il 30/03/1995 con il n. 3377 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Concessione edilizia in sanatoria N. **83/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - servizi interni, presentata il 30/03/1995 con il n. 3378 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Denuncia di inizio attività N. **100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via piave e rifacimento lato est recinzione , presentata il 17/05/2000 con il n. 6608 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (in variante alla DIA 100/2000) N. **130/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via Piave e rifacimento lato est recinzione, presentata il 20/06/2001 con il n. 8710 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **135/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione grondina al 1° piano, sostituzione del manto di copertura, presentata il 27/06/2001 con il n. 9148 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (variante alla DIA 135/2001) N. **222/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione di grondina al 1° piano, rifacimento copertura, presentata il 23/10/2001 con il n. 14909 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **249/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento scala e formazione servizio nel sottoscala, presentata il 16/11/2001 con il n. 16261 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **2014/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per parziale cambio d' uso da abitazione ad ufficio ed opere interne, presentata il 23/01/2014 con il n. 919 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **68/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 08/04/2010 con il n. 5741 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla DIA 68/2010) N. **15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 07/02/2012 con il n. 2044 di prot. di protocollo.

Sussiste domanda per il certificato di agibilità presentata il 22/01/2015 al n. 1174 di prot., non definita in quanto il Comune richiedeva integrazioni documentali che non sono state presentate (idoneità statica, certificazioni impianti, dichiarazione in merito all'allaccio fognatura, attestato di prestazione energetica, ecc.).

Segnalazione certificata di inizio attività N. **204/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi interni per insediamento futura attività a destinazione analoga all'attuale, presentata il 25/11/2016 con il n. 18500 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla SCIA 204/2016) N. **7/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi esistenti interni per inserimento futura attività a destinazione analoga all'attuale, controffittatura ambienti "spazi per attività artigianale 1 e 2" - frazionamento senza opere edili del piano terra dal piano interrato., presentata il 19/01/2017 con il n. 1480 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale B2. Per maggiori dettagli e conferme si rimanda agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **130,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di "laboratorio" atipico, in quanto seppur destinato ufficialmente come tale, ha finissaggi e tipologia costruttiva di un ufficio; alla data del sopralluogo era utilizzato quale sala di registrazione /

sala musica.

E' composto da cinque vani principali oltre accessori.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in laminato, serramenti esterni in alluminio, riscaldamento autonomo.

L' occupante ha informato che la porzione de qua è stata oggetto di recenti interventi di sistemazione realizzati da quest' ultimo.

Di pertinenza sono due porzioni di area esclusiva antistante e retrostante l' unità.

L' epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2.65 / 3.00 / 3.10 / 3.50 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 535 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 7, consistenza 98 mq, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra (laboratorio + aree esclusive)): altra U.I. sub. 508, mapp. 5374, altre U.I. sub. 537-505, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	122,00	x	100 %	=	122,00
aree esclusive	89,50	x	10 %	=	8,95
Totale:	211,50				130,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 527 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 527 e 528): altra U.I. sub. 526, cortile comune, altra U.I. sub. 529, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 528 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 527 e 528): altra U.I. sub. 526, cortile comune, altra U.I. sub. 529, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box-auto capiente per un autovettura, in batteria di complessivi tre boxes, con struttura in blocchi di cls, copertura in pannelli, pavimento in piastrelle e porta carraia basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima mt. 2.20 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 513 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto): altra U.I. sub. 507, altra U.I. sub. 514, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto (sup. catastale)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

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) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Olgiate Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI dell' Agenzia delle Entrate, 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	laboratorio artigianale	130,95	0,00	130.000,00	130.000,00
B	posto auto	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	posto auto	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
D	box singolo	15,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				153.000,00 €	153.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.000,00
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:	€ 153.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **40,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appartamento composto da cucina, servizio igienico, camera da letto e balcone.

Risulta mancante dell' antibagno previsto progettualmente ma di fatto non esistente.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno, riscaldamento autonomo.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.45 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano primo): prospetto su cortile comune e altra U.I. sub. 506, prospetto su altra U.I. sub. 508, altra U.I. sub. 535, prospetto su altra U.I. sub. 508 e su cortile comune e ancora su altra U.I. sub. 508.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 524 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 524 e 525): altra U.I. sub. 523, cortile comune, altra U.I. sub. 526, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

C posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 525 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 524 e 525): altra U.I. sub. 523, cortile comune, altra U.I. sub. 526, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di

procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,75 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:	€ 41.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.000,00
Data della valutazione:	06/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1 anno, stipulato il 18/04/2018, con scadenza il 30/04/2019, registrato il 27/04/2018 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1257 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 2400,00 annui. Il contratto di locazione si riferisce unicamente all' abitazione (peraltro ex sub. 12) ora sub. 511. Il posto auto sub. 525 - in base a quanto riferito dall' esecutato - risulterebbe utilizzato da terzo (esterno al compendio immobiliare), ma senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2008 a firma di dr. Letterio Scordo ai nn. 5496/4499 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45968/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 7.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 1366 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18. La presente formalità è stata interessata dai seguenti: * annotamento per restrizione beni n. 20097/2825 del 11.03.14, relativo al mapp. 1366 sub.518 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 34211/4819 del 17.04.14, relativo ai mapp. 1366 sub.510-531-532 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 36275/6314 del 22.04.15, relativo ai mapp. 1366 sub. 508-514-526 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 87400/14863 del 03.09.15 relativo ai mapp. 1366 sub.517 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 111047/18937 del 09.11.15, relativo al mapp. 1366 sub.534 (estraneo alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2984 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Milano 2 ai nn. 99770/18757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 8492,08.

Importo capitale: Euro 7561,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8966 di repertorio, trascritta il 10/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2632/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

Da informazioni assunte non risulterebbe nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/06/1981 a firma di dr. Adalberto Vitali ai nn. 24229/2717 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Milano 2 ai nn. 40598/31896.

Con tale atto Gallazzi Luigi donava a Gallazzi Ezio il mapp. 1366 di Ha 00.19.15 e al NCEU mapp. 1366 sub. 1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **69/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizi igienici all' interno del laboratorio (e opere a piano interrato), presentata il 01/07/1991, rilasciata il 28/08/1991.

Il fabbricato originario risale presumibilmente ad epoca remota.

Concessione edilizia in sanatoria N. **82/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova autorimessa, presentata il 30/03/1995 con il n. 3377 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Concessione edilizia in sanatoria N. **83/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - servizi interni, presentata il 30/03/1995 con il n. 3378 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Denuncia di inizio attività N. **100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via piave e rifacimento lato est recinzione , presentata il 17/05/2000 con il n. 6608 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (in variante alla DIA 100/2000) N. **130/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via Piave e rifacimento lato est recinzione, presentata il 20/06/2001 con il n. 8710 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **135/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione grondina al 1° piano, sostituzione del manto di copertura, presentata il 27/06/2001 con il n. 9148 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (variante alla DIA 135/2001) N. **222/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione di grondina al 1° piano, rifacimento copertura, presentata il 23/10/2001 con il n. 14909 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **249/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento scala e formazione servizio nel sottoscala, presentata il 16/11/2001 con il n. 16261 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **2014/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per parziale cambio d' uso da abitazione ad ufficio ed opere interne, presentata il 23/01/2014 con il n. 919 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **68/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 08/04/2010 con il n. 5741 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla DIA 68/2010) N. **15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 07/02/2012 con il n. 2044 di prot. di protocollo.

Sussiste domanda per il certificato di agibilità presentata il 22/01/2015 al n. 1174 di prot., non definita in quanto il Comune richiedeva integrazioni documentali che non sono state presentate (idoneità statica, certificazioni impianti, dichiarazione in merito all' allaccio fognatura, attestato di prestazione energetica, ecc.).

Segnalazione certificata di inizio attività N. **204/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi interni per insediamento futura attività a destinazione analoga all' attuale, presentata il 25/11/2016 con il n. 18500 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla SCIA 204/2016) N. **7/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi esistenti interni per inserimento futura attività a destinazione analoga all' attuale, controsoffittatura ambienti "spazi per attività artigianale 1 e 2" - frazionamento senza opere edili del piano terra dal piano interrato., presentata il 19/01/2017 con

il n. 1480 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale B2. Per maggiori dettagli e conferme si rimanda agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il servizio igienico è privo di antibagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento nel rispetto del regolamento igienico-sanitario

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento igienico-sanitario: €1.000,00

La cifra sopra indicata è assolutamente sommaria. Solo in fase di adeguamento sarà possibile quantificare con esattezza il costo / onere necessario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale riporta graficamente lo spazio antibagno che di fatto non risulta in essere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento igienico sanitario

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **40,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo appartamento composto da cucina, servizio igienico, camera da letto e balcone.

Risulta mancante dell' antibagno previsto progettualmente ma di fatto non esistente.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno, riscaldamento autonomo.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3.45 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5

vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano primo): prospetto su cortile comune e altra U.I. sub. 506, prospetto su altra U.I. sub. 508, altra U.I. sub. 535, prospetto su altra U.I. sub. 508 e su cortile comune e ancora su altra U.I. sub. 508.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	40,00	x	100 %	=	40,00
balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Totale:	42,50				40,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 524 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 524 e 525): altra U.I. sub. 523, cortile comune, altra U.I. sub. 526, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 525 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 524 e 525): altra U.I. sub. 523, cortile comune, altra U.I. sub. 526, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto (sup. catastale)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

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) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Olgiate Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI dell' Agenzia delle Entrate, 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	40,75	0,00	32.000,00	32.000,00
B	posto auto	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	posto auto	14,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.000,00**

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:	€ 41.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ufficio composto da ingresso, tre locali oltre quattro accessori.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno con vetro-camera, riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

Di pertinenza è anche una porzione di sottotetto, rifinita al rustico, accessibile dal vano scala.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di vani ufficio mt. 3.00 / 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 512 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano primo): altra U.I. sub. 511, prospetto su altre U.I. sub. 535 e 537, vano scala e ballatoio sub. 505. (del piano sottotetto): altra U.I. sub. 506, prospetto su altre U.I. sub. 535 e 537, vano scala e prospetto su altra U.I. sub. 537, prospetto su ballatoio sub. 505.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B box singolo a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box-auto capiente per un autovettura, in batteria di complessivi tre boxes, con struttura in blocchi di cls, copertura in pannelli e porta carraia basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima mt. 2.20 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 515 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto): altra U.I. sub. 514, altra U.I. sub. 507, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

D posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 529 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 529 e 530): altra U.I. sub. 528, cortile comune, altra U.I. sub. 537, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

E posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 530 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 529 e 530): altra U.I. sub. 528, cortile comune, altra U.I. sub. 537, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.450,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.450,00
Data della valutazione:	06/05/2019

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 04/02/2017, con scadenza il 03/02/2023, registrato il 25/02/2017 a Agenzia Entrate ai nn. 619 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 6504,00 annui.

Il contratto di locazione si riferisce unicamente all' ufficio di cui al sub. 512.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2008 a firma di dr. Letterio Scordo ai nn. 5496/4499 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45968/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 7.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 1366 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18. La presente formalità è stata interessata dai seguenti: * annotamento per restrizione beni n. 20097/2825 del 11.03.14, relativo al mapp. 1366 sub.518 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 34211/4819 del 17.04.14, relativo ai mapp. 1366 sub.510-531-532 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 36275/6314 del 22.04.15, relativo ai mapp. 1366 sub. 508-514-526 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 87400/14863 del 03.09.15 relativo ai mapp. 1366 sub.517 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 111047/18937 del 09.11.15, relativo al mapp. 1366 sub.534 (estraneo alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2984 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Milano 2 ai nn. 99770/18757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 8492,08.

Importo capitale: Euro 7561,35

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8966 di repertorio, trascritta il 10/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2632/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni assunte non risulterebbe nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/06/1981 a firma di dr. Adalberto Vitali ai nn. 24229/2717 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a

Milano 2 ai nn. 40598/31896.

Con tale atto Gallazzi Luigi donava a Gallazzi Ezio il mapp. 1366 di Ha 00.19.15 e al NCEU mapp. 1366 sub. 1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **69/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizi igienici all' interno del laboratorio (e opere a piano interrato), presentata il 01/07/1991, rilasciata il 28/08/1991.

Il fabbricato originario risale presumibilmente ad epoca remota.

Concessione edilizia in sanatoria N. **82/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova autorimessa, presentata il 30/03/1995 con il n. 3377 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Concessione edilizia in sanatoria N. **83/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - servizi interni, presentata il 30/03/1995 con il n. 3378 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Denuncia di inizio attività N. **100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via piave e rifacimento lato est recinzione , presentata il 17/05/2000 con il n. 6608 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (in variante alla DIA 100/2000) N. **130/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via Piave e rifacimento lato est recinzione, presentata il 20/06/2001 con il n. 8710 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **135/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione grondina al 1° piano, sostituzione del manto di copertura, presentata il 27/06/2001 con il n. 9148 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (variante alla DIA 135/2001) N. **222/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione di grondina al 1° piano, rifacimento copertura, presentata il 23/10/2001 con il n. 14909 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **249/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento scala e formazione servizio nel sottoscala, presentata il 16/11/2001 con il n. 16261 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **2014/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per parziale cambio d' uso da abitazione ad ufficio ed opere interne, presentata il 23/01/2014 con il n. 919 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **68/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 08/04/2010 con il n. 5741 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla DIA 68/2010) N. **15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 07/02/2012 con il n. 2044 di prot. di protocollo.

Sussiste domanda per il certificato di agibilità presentata il 22/01/2015 al n. 1174 di prot., non definita in quanto il Comune richiedeva integrazioni documentali che non sono state presentate (idoneità statica, certificazioni impianti, dichiarazione in merito all' allaccio fognatura, attestato di prestazione energetica, ecc.).

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 204/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi interni per insediamento futura attività a destinazione analoga all' attuale, presentata il 25/11/2016 con il n. 18500 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla SCIA 204/2016) **N. 7/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi esistenti interni per inserimento futura attività a destinazione analoga all' attuale, controsoffittatura ambienti "spazi per attività artigianale 1 e 2" - frazionamento senza opere edili del piano terra dal piano interrato., presentata il 19/01/2017 con il n. 1480 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale B2. Per maggiori dettagli e conferme si rimanda agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: paretina divisoria in legno e/o cartongesso posta in essere (senza titolo edilizio) nel locale di sud dell' ufficio a piano primo, costituente spazio di disimpegno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione paretina divisoria

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione parete divisoria: €250,00

Il detto manufatto sarà pertanto necessitante di rimozione (o - in alternativa - di sanatoria, ma con costi piu' elevati rispetto alla normale rimessa in pristino). La cifra su indicata è puramente indicativa; la stessa potrà essere correttamente quantificata solo in fase di effettiva realizzazione dell' intervento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si ritiene che la paretina divisoria in legno (non raffigurata graficamente sulla planimetria NCEU) non costituisca elemento tale da richiedere l' eventuale ristesura di nuova scheda catastale; peraltro il manufatto de quo si ritiene debba essere rimosso con conseguente corrispondenza del documento catastale rispetto allo stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ufficio composto da ingresso, tre locali oltre quattro accessori.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno con vetro-camera, riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

Di pertinenza è anche una porzione di sottotetto, rifinita al rustico, accessibile dal vano scala.

L'epoca di edificazione originaria del fabbricato è presumibilmente anteriore all' anno 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di vani ufficio mt. 3.00 / 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 512 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano primo): altra U.I. sub. 511, prospetto su altre U.I. sub. 535 e 537, vano scala e ballatoio sub. 505. (del piano sottotetto): altra U.I. sub. 506, prospetto su altre U.I. sub. 535 e 537, vano scala e prospetto su altra U.I. sub. 537, prospetto su ballatoio sub. 505.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	120,00	x	100 %	=	120,00
porzione di sottotetto	120,00	x	15 %	=	18,00
Totale:	240,00				138,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **140.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **140.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box-auto capiente per un autovettura, in batteria di complessivi tre boxes, con struttura in blocchi di cls, copertura in pannelli e porta carraia basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di minima mt. 2.20 circa. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1366 sub. 515 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto): altra U.I. sub. 514, altra U.I. sub. 507, cortile comune.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	16,50	x	100 %	=	16,50
Totale:	16,50				16,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 529 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 529 e 530): altra U.I. sub. 528, cortile comune, altra U.I. sub. 537, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **5.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **5.000,00**

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

posto auto a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto in cortile capiente per una autovettura.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 530 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (in corpo dei sub. 529 e 530): altra U.I. sub. 528, cortile comune, altra U.I. sub. 537, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

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) classamento catastale
- h) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Olgiate Olona, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI dell' Agenzia delle Entrate, 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	ufficio	138,00	0,00	140.000,00	140.000,00
B	box singolo	16,50	0,00	13.000,00	13.000,00
D	posto auto	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
E	posto auto	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				163.000,00 €	163.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 16.300,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.450,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.450,00
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:	€ 146.450,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 621/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio box-auto in corpo staccato, con porta carraia basculante in lamiera e copertura ad una falda.

Di pertinenza risulta anche un area esclusiva antistante l' ingresso.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 516 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto + area esclusiva): Via Piave, cortile comune, altra U.I. sub. 522, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Data della valutazione:	06/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2008 a firma di dr. Letterio Scordo ai nn. 5496/4499 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45968/11062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 600000,00.

Importo capitale: Euro 300000,00.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 7.

Tale ipoteca colpiva gli originari mapp. 1366 sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18. La presente formalità è stata interessata dai seguenti: * annotamento per restrizione beni n. 20097/2825 del 11.03.14, relativo al mapp. 1366 sub.518 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 34211/4819 del 17.04.14, relativo ai mapp. 1366 sub.510-531-532 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 36275/6314 del 22.04.15, relativo ai mapp. 1366 sub. 508-514-526 (estranei alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 87400/14863 del 03.09.15 relativo ai mapp. 1366 sub.517 (estraneo alla presente procedura); * annotamento per restrizione beni n. 111047/18937 del 09.11.15, relativo al mapp. 1366 sub.534 (estraneo alla presente procedura).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2984 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Milano 2 ai nn. 99770/18757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 8492,08.

Importo capitale: Euro 7561,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8966 di repertorio, trascritta il 10/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2632/1705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

Da informazioni assunte non risulterebbe nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/06/1981 a firma di dr. Adalberto Vitali ai nn. 24229/2717 di repertorio, trascritto il 30/06/1981 a Milano 2 ai nn. 40598/31896.

Con tale atto Gallazzi Luigi donava a Gallazzi Ezio il mapp. 1366 di Ha 00.19.15 e al NCEU mapp. 1366 sub. 1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **69/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizi igienici all' interno del laboratorio (e opere a piano interrato), presentata il 01/07/1991, rilasciata il 28/08/1991.

Il fabbricato originario risale presumibilmente ad epoca remota.

Concessione edilizia in sanatoria N. **82/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova autorimessa, presentata il 30/03/1995 con il n. 3377 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Concessione edilizia in sanatoria N. **83/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - servizi interni, presentata il 30/03/1995 con il n. 3378 di prot. di protocollo, rilasciata il 19/03/1996

Denuncia di inizio attività N. **100/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via piave e rifacimento lato est recinzione , presentata il 17/05/2000 con il n. 6608 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (in variante alla DIA 100/2000) N. **130/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abbassamento recinzione verso via Piave e rifacimento lato est recinzione, presentata il 20/06/2001 con il n. 8710 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **135/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione grondina al 1° piano, sostituzione del manto di copertura, presentata il 27/06/2001 con il n. 9148 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività (variante alla DIA 135/2001) N. **222/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciate, formazione di grondina al 1° piano, rifacimento copertura, presentata il 23/10/2001 con il n. 14909 di prot. di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **249/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento scala e formazione servizio nel sottoscala, presentata il 16/11/2001 con il n. 16261 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **283/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 18/12/2002 con il n. 16718 di prot. di protocollo, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 01/09/2003 con il n. 9549 di prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **2014/005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per parziale cambio d' uso da abitazione ad ufficio ed opere interne, presentata il 23/01/2014 con il n. 919 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla DIA 68/2010) N. **15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d' uso da laboratorio ad abitazione con modifica ai tavolati e ai prospetti, presentata il 07/02/2012 con il n. 2044 di prot. di protocollo.

Sussiste domanda per il certificato di agibilità presentata il 22/01/2015 al n. 1174 di prot., non definita in quanto il Comune richiedeva integrazioni documentali che non sono state presentate (idoneità statica, certificazioni impianti, dichiarazione in merito all' allaccio fognatura, attestato di prestazione energetica, ecc.).

Segnalazione certificata di inizio attività N. **204/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi interni per insediamento futura attività a destinazione analoga all' attuale, presentata il 25/11/2016 con il n. 18500 di prot. di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività (variante alla SCIA 204/2016) N. **7/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione spazi esistenti interni per inserimento futura attività a destinazione analoga all' attuale, controsoffittatura ambienti "spazi per attività artigianale 1 e 2" - frazionamento senza opere edili del piano terra dal piano interrato., presentata il 19/01/2017 con il n. 1480 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale B2. Per maggiori dettagli e conferme si rimanda agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate OLONA VIA PIAVE 121

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a OLGiate OLONA Via Piave 121, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio box-auto in corpo staccato, con porta carraia basculante in lamiera e copertura ad una falda.

Di pertinenza risulta anche un area esclusiva antistante l' ingresso.

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

- foglio 8 particella 1366 sub. 516 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 121, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: (del box-auto + area esclusiva): Via Piave, cortile comune, altra U.I. sub. 522, mapp. 9171.

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto di procedura insiste sul mapp. 1366 del foglio logico 9. Sussiste elaborato planimetrico NCEU raffigurante tutti i vari subalterni, ivi compresi i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	30,00	x	100 %	=	30,00
area pertinenziale (sup. catastale)	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	60,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.000,00**

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) classamento catastale
- h) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Olgiate Olona, agenzie: della zona

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	box doppio	33,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.000,00**

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: **€ 28.000,00**

data 06/05/2019

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA