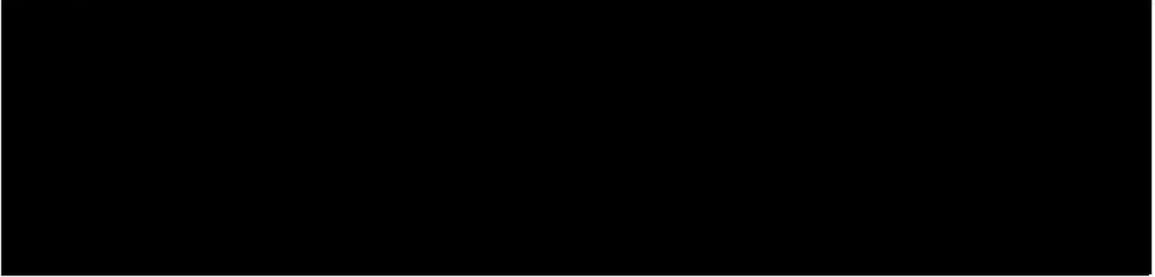


- **Trascrizione n. 14866/10236 del 26.10.2015** nascente da Verbale di Pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale di Varese in data 06.10.2015, rep. 4755.

A favore di Banco Popolare Soc. Cooperativa, con sede in Verona, codice fiscale 03700430238



Con un costo presumibile di:

- Per l'ipoteca di importo capitale di € 100.000,00
€ 59,00 bollo;
€ 35,00 tassa ipotecaria;
€ 500,00 (cioè lo 0,50% di € 120.000,00) imposta.
- Per il pignoramento immobiliare:
€ 294,00

Oltre alle spese tecniche relative alle due cancellazioni di circa € 250,00.

Per un totale di € 1.138,00.

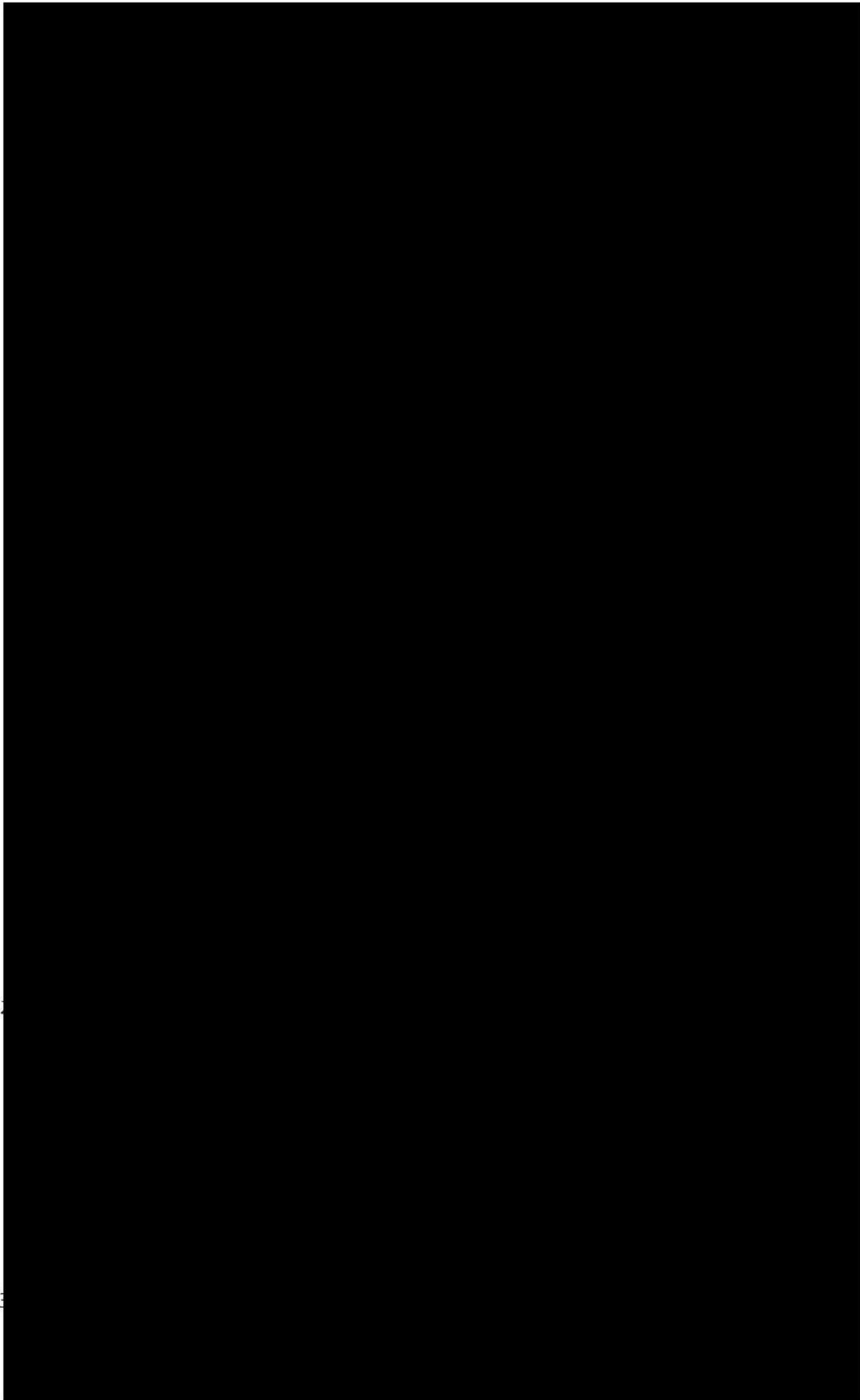
- l) **Ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio, pertanto non esistono spese di gestione o manutenzione al di fuori di quelle relative ai consumi di acqua, luce e gas per le singole unità immobiliari.

- m) **L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.**

Come da certificazione ex Art. 567 comma 2 C.p.c. della Dott. ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, tra i documenti agli Atti, si evince che l'immobile è





- n) L' indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari.

Dalle ispezioni presso i Registri immobiliari non risultano altri comproprietari. I beni risultano intestati al solo Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

(vedi allegato n. 10 – visure storiche).

- o) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all' immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l' indicazione dell' eventuale sanabilità ai sensi della Legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti

Conformità edilizia:

In seguito a sopralluogo effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Travedona Monate, in merito al fabbricato di civile abitazione oggetto di pignoramento sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi (vedi allegato n. 8 – Pratiche edilizie):

3. Nulla Osta per esecuzione lavori edili (costruzione casa di civile abitazione del 08.11.1954);
4. Autorizzazione di abitabilità del 22.11.1956.

SUSSISTENZA DIFFORMITA':



Durante le operazioni peritali, in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, sono emerse alcune difformità, di natura esclusivamente interna e di modesta entità, come di seguito elencato:

A PIANO SEMINTERRATO, dove sono collocati l' autorimessa e tutti gli altri locali accessori della villa, non sono state rilevate difformità.

UNITA' A PIANO TERRA/RIALZATO

- Tutte le porte di accesso ai locali situate nell' atrio di ingresso – in corrispondenza del corpo scala di servizio ai piani – sono state chiuse allo scopo di mantenere un solo ingresso all' appartamento; in origine, infatti, la villa era stata progettata come un organismo architettonico unico, composta – a Piano Terra – da zona giorno oltre ad un piccolo studio medico con accesso separato tramite scala esterna e, al piano superiore, dalla zona notte, con le camere da letto ed i servizi. Per diverse esigenze abitative sopravvenute nel tempo sono stati invece realizzati due diversi appartamenti, uno per piano;
- La porta che permetteva l' accesso ai locali del Piano Terra direttamente dalla scala proveniente dal Piano Seminterrato è stata chiusa per le medesime ragioni e sostituita da una porta che si apre, invece, sull' atrio condiviso;
- Il locale che catastalmente viene definito cucina, ad oggi, è stato trasformato in servizio igienico, senza però alterazioni di natura distributiva e di superficie;
- La nuova cucina è stata realizzata nel locale adiacente, laddove, in precedenza, era situata la sala da pranzo;
- La tramezza che separava bagno ed antibagno è stata rimossa allo scopo di ottenere un locale unico e più ampio, ora utilizzato come lavanderia.

UNITA' A PIANO PRIMO

- L' unica difformità rilevata riguarda la porta che consente l' accesso alla camera da letto padronale dalla cabina armadio: in origine l' apertura in oggetto misurava cm 80; è stata poi raddoppiata allo scopo di creare una maggiore continuità tra i due locali.

Trattasi, come già anticipato, di modifiche poco significative, sanabili attraverso la redazione di un "Permesso di Costruire in Sanatoria" ed il conseguente versamento della cifra di € 516,00 quale oblazione.

Le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia di cui sopra si aggireranno intorno ad € 800,00; sarà infine necessario adeguare le schede catastali, con un costo pari ad € 350,00 per ogni scheda (€ 350,00 x n. 3 schede = € 1.050,00); inoltre si fa rilevare che nella rappresentazione grafica delle schede attuali alcune porzioni che sono in comproprietà (ripostigli, caldaia e disimpegno a Piano Seminterrato e vano scala sui tre livelli) non sono indicati come enti comuni come, invece, dovrebbe essere.



I costi totali per garantire la conformità dell' immobile saranno conteggiati come di seguito: € 516,00 + € 800,00 + € 1.050,00 = € 2.366,00.

- p) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del" e la lettera che contraddistingue l' immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l' altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l' esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l' esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell' edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l' attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO A

Il lotto in esame, denominato LOTTO A, consiste in una villa a due piani della metà degli anni '50, oggi suddivisa in due appartamenti, uno per piano, oltre ad autorimessa e locali accessori al Piano Seminterrato:

Si tratta di una villa della metà del secolo scorso, originariamente non frazionata: all' epoca della sua edificazione, infatti, l' edificio non era suddiviso come oggi, in due appartamenti, ma era costituita da un' unica, grande unità distribuita su due livelli; al Piano Terra si trovavano i locali della zona giorno (cucina, sala da pranzo e soggiorno), serviti da un piccolo bagno, e due locali – le attuali camere da letto- che ospitavano lo studio medico del proprietario che era catastalmente A10, ma è stato poi fuso con il resto dell' edificato e dotato di un accesso dall' esterno, separato da quello dell' abitazione, tramite una scaletta in pietra; al piano superiore era posta la zona notte della villa, con le camere ed il bagno.

Evidentemente per sopravvenute esigenze, una volta chiuso lo studio medico, sono stati realizzati due appartamenti, uno per piano, mentre i locali accessori e l' autorimessa al Piano Seminterrato venivano condivisi da entrambe le unità immobiliari, abitate da componenti dello stesso nucleo familiare.

La villa in oggetto presenta una tipologia architettonica caratteristica dell' epoca di costruzione (inizio anni '50): sono infatti evidenti l' austerità delle forme ed una certa imponenza della struttura stessa, che, senza dubbio, si ispira ancora alla "razionalità" dell' architettura di epoca fascista (vedi allegato n. 11 – Relazione fotografica).



L' edificio è circondato da un giardino di proprietà (i mappali al Catasto Terreni non sono riportati nel presente Pignoramento); l' accesso carraio avviene sia dalla Via San Francesco sia dalla Via Marconi attraverso stradine private ai mappali di proprietà.

L' impianto planimetrico è articolato, sebbene entrambe le unità in cui oggi è suddivisa presentino una distribuzione interna funzionale e ben organizzata.

La struttura dell' edificio è di tipo tradizionale, con travi e pilastri in c.a. e solette in laterocemento; i fronti sono realizzati ad intonaco, di colore chiaro, sebbene ormai piuttosto ammalorati; le aperture risultano ampie e regolari tipiche dell' architettura dell' epoca; il tetto è a quattro falde, con struttura in legno e manto in laterizio, la gronda è in cemento; i serramenti esterni sono in legno verniciati di colore bianco, oscurabili attraverso tapparelle, in legno le originali e in PVC quelle sostituite recentemente, di colore verde.

Sul fronte nord, in corrispondenza della porzione fuori terra del Piano Seminterrato si rileva la presenza di un aggetto caratterizzato da finestrate ad arco, con serramenti in ferro che affiancano l' accesso dell' autorimessa; tale elemento costituisce anche la base dell' ampio terrazzo posto al livello superiore e si differenzia rispetto alle facciate dell' edificio sia nel materiale di finitura utilizzato sia nella colorazione dello stesso: si tratta infatti di un intonaco verde con aggiunta di mica il che dona una particolare luminescenza (vedi allegato n. 11 – Relazione fotografica).

L' accesso principale alla villa avviene attraverso una scaletta esterna con pedate in beola, contenuta da muretti a gradoni e posta sul lato Est dell' edificio; il portoncino d' ingresso è in legno e a due battenti; da qui si accede ad un atrio particolarmente luminoso grazie alla presenza di una grande finestra a doppia altezza, situata sulla scala interna di servizio ai piani dell' immobile; si tratta di un' elegante scala a "C" rivestita in marmo di due differenti colorazioni (verde per le alzate ed avorio per le pedate) il che era tipico dell' edilizia di quegli anni, con parapetto in ferro lavorato e corrimano in legno; la rampa che conduce al Piano Seminterrato è invece realizzata in beola grigia.

Sull' atrio si apre la porta di accesso interna all' unità immobiliare posta a Piano Terra/Rialzato distinta come di seguito:

- Catasto Urbano, Foglio TR/3, mappale 1025, sub. 3, cat. A/8, classe 4, vani 7,5, Rendita Catastale euro 697,22.

Trattasi di appartamento trilocale cui si accede attraverso un disimpegno che separa la zona giorno dalle camere e dai servizi.

Di fronte alla porta di ingresso sono situati gli accessi a due differenti locali il cui uso è stato modificato nel tempo: quella che originariamente era la cucina, oggi risulta essere un servizio igienico, mentre il bagno originario è attualmente utilizzato come locale lavanderia.

Nonostante l' uso di detti ambienti abbia subito una trasformazione è comunque opportuno sottolineare che a livello distributivo e dimensionale non è stata effettuata alcuna modifica; si è proceduto alla sostituzione delle sole finiture nel



servizio igienico (ex cucina) e ciò è rilevabile dal fatto che pavimenti e rivestimenti risultano di gusto attuale: sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato formato cm 40x40, di colore grigio; sono inoltre stati posati una vasca in resina ed un piatto doccia in ceramica con box in plexiglass. Anche gli elementi sanitari in ceramica sono di epoca recente.

Nel locale adiacente, oggi utilizzato come lavanderia, le finiture sono invece ancora quelle originarie: pavimento in piastrelle di graniglia bianca e nera, rivestimento in monocottura smaltata formato cm 15x30 di colore grigio.

Le porte di accesso ai due locali, ugualmente a tutte quelle dell' unità, sono del tipo tamburato di colore avorio con profili in noce e maniglia in ottone e non sono mai state sostituite.

Verso Nord è situata la zona giorno dell' appartamento: laddove in origine era la sala da pranzo è stata invece collocata la cucina; si tratta di un ambiente piuttosto ampio e di forma regolare con pavimentazione in seminato di marmo nei toni dal nero al bianco; un' ampia portafinestra consente l' accesso al terrazzo esposto ad Ovest.

L'accesso al soggiorno avviene direttamente dalla cucina: l' ampio locale è suddiviso in due differenti ambienti attraverso una vetrata che separa il soggiorno vero e proprio da uno studiolo (vedi foto). Le finiture, seppur obsolete, sono di pregio: il pavimento è infatti realizzato in parquet di rovere e sulla parete a Nord è presente un camino in pietra. Attraverso due portefinestre è possibile accedere al terrazzo esterno.

Sul lato opposto dell' unità si trova la zona notte, costituita da due camere da letto che risultano comunicanti e passanti in quanto, come già accennato, originariamente adibite a studio medico e, per questo, dotate di accesso indipendente, aspetto che potrebbe costituire un fattore limitante anche se, di fatto, è possibile disimpegnarle realizzando una porta sul corridoio come al piano superiore. Al di sopra della pavimentazione originaria è stato posato un pavimento in parquet laminato.

Tutti i locali dell' unità hanno altezza interna netta pari a cm 310.

I serramenti esterni, mai sostituiti, sono come già detto in legno e a vetro singolo.

In merito all' impiantistica si segnala la presenza di una caldaia a gas posta al Piano Seminterrato, al servizio di entrambi gli appartamenti che costituiscono la villa oggetto di pignoramento; in realtà, ad oggi, tale caldaia è utilizzata esclusivamente per la produzione di acqua calda sanitaria, mentre il riscaldamento degli ambienti avviene attraverso l' utilizzo di una stufa a pellet posta nel disimpegno di ingresso.

L' impianto elettrico è ancora quello originario; il contatore Enel, situato al Piano Seminterrato, è autonomo; il contatore dell' acqua è invece centralizzato e serve entrambe le unità immobiliari.

L' appartamento sito a Piano Primo è catastalmente identificato come di seguito:

- Sezione TR, Foglio TR/3, mappale 1025, sub. 4, piano 1-S1, cat. A/8, classe 4, vani 6,5, Rendita Catastale euro 604,25.



Originariamente il Piano Primo ospitava la sola zona notte della villa. Dagli anni '70 è stato invece adibito ad unità immobiliare a sé stante.

Vi si accede attraverso l' atrio posto al livello inferiore, mediante una scala rivestita in marmo sopra già descritta.

Di fatto non esiste una portoncino di ingresso vero e proprio; considerato che il piano in oggetto ospitava le camere da letto della villa, l' accesso al corridoio distributivo avveniva direttamente dal corpo scala, senza alcun tipo di filtro; successivamente, a tamponamento della grande apertura esistente, è stato posato un serramento realizzato in legno e vetro, costituito da una porta apribile e da elementi fissi.

A differenza dell' unità al piano inferiore la distribuzione interna avviene attraverso un lungo corridoio centrale (vedi foto), caratterizzato da una pavimentazione in seminato di marmo sui toni del bianco e del nero.

Immediatamente di fronte all' ingresso sono situati due servizi igienici, uno più ampio, il secondo stretto e lungo. Le finiture dei bagni sono quelle originarie: nel bagno principale, in realtà, sopra il pavimento esistente è stata posata una pavimentazione più recente, in piastrelle monocottura formato cm 40x40, di colore grigio; i rivestimenti, piuttosto datati, sono invece in piastrelle smaltate cm 15x30, di colore rosa. Gli elementi sanitari, in ceramica, sebbene funzionanti, sono ancora quelli degli anni '50; la vasca da bagno è in ghisa smaltata ed è del tipo incassato, rivestita con le medesime piastrelle rosa del rivestimento.

Nel bagno più piccolo si rileva la presenza del vecchio pavimento in seminato di marmo sui toni del nero; le pareti sono invece rivestite con le stesse piastrelle rosa utilizzate nel bagno principale.

Il piccolo ripostiglio, adiacente ai bagni, in realtà contiene una scaletta in legno per l' accesso al Piano Sottotetto, agibile ma non abitabile.

Sul fondo del corridoio, verso Sud, è situata la cucina: si tratta, in realtà, di un soggiorno con angolo cottura, dotato di portefinestre che consentono l' accesso ad una ampia balconata. La pavimentazione del locale è in parquet di rovere, ancora quello originario ma ben conservato.

Limitrofa al soggiorno si trova la camera da letto padronale, il cui accesso avviene attraverso il locale spogliatoio; entrambi i locali affacciano su di un balcone esposto ad Est; anche in questo caso la pavimentazione è realizzata in parquet di rovere, posato a spina di pesce.

Le restanti due camere da letto sono poste all' estremo opposto dell' appartamento e vi si accede direttamente dal lungo corridoio distributivo. Si tratta di locali ampi e luminosi, con pavimentazione in parquet di rovere.

Le finiture dell' unità sono le stesse utilizzate al piano inferiore: serramenti in legno bianco a vetro singolo, con tapparelle sempre in legno di colore verde; porte interne in laminato bicolore.

A differenza dell' appartamento al piano inferiore, l' unità a Piano Primo non è mai stata oggetto di alcun tipo di intervento di manutenzione nel tempo, tanto che i



materiali e le finiture sopra descritti sono ancora quelli originari, posati all' epoca di costruzione della villa.

La caldaia posta al Piano Seminterrato viene utilizzata, in questo caso, per la produzione dell' acqua calda sanitaria; il riscaldamento degli ambienti viene assicurato da stufe a gas. Non c' è traccia di caloriferi, esattamente come al piano sottostante.

L' Impianto Elettrico è obsoleto, seppure funzionante, e necessiterebbe di un adeguamento; l' acqua è in comune con l' unità posta a Piano Terra, mentre il contatore Enel è individuale.

L' altezza interna netta di tutti i locali dell' unità è pari a cm 300.

Al Piano Seminterrato della villa è situata l' autorimessa di servizio alle abitazioni che, catastalmente, risulta identificata come di seguito:

- Sezione TR, Foglio TR/3, mappale 1025, sub. 5, piano S1, cat. C/6, classe 9, mq 44, Rendita Catastale euro 81,81.

In realtà il Piano Interrato ospita, oltre all' autorimessa in oggetto, tutta una serie di locali accessori al servizio della residenza.

Detti locali, catastalmente, risultano in comune ai due appartamenti, tanto che sono graficamente riportati sulla scheda catastale di ciascuna unità, mentre l' autorimessa è accatastata separatamente.

L' accesso al box avviene in corrispondenza del fronte esposto a Sud: il garage in oggetto comunica, attraverso ampie aperture, con un ripostiglio e con il disimpegno, dove si trova la scala di servizio ai piani superiori, tanto che l' effetto finale è quello di uno spazio molto grande e piuttosto luminoso nonostante sia posto ad un livello seminterrato.

La pavimentazione di tutti i locali al piano è in battuto di cemento (vedi allegato n. 11 – Relazione fotografica); oltre all' autorimessa e a due ripostigli, sono presenti un locale caldaia, dove, naturalmente, è collocata la caldaia di servizio alle unità residenziali e che viene utilizzato anche come lavanderia/locale stenditoio, e due cantine.

Trattandosi di piano seminterrato, tutti gli ambienti sono dotati di aeroilluminazione naturale, attraverso finestre con vecchi serramenti in ferro; le porte del locale caldaia e delle due cantine sono ancora quelle originarie, in legno bianco.

Dal disimpegno, attraverso la scala padronale, è possibile raggiungere i piani superiori dell' immobile.

L' altezza netta interna del piano è pari a cm 240.

La superficie commerciale, determinata come da D.P.R. n. 138/98, Allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” e', pertanto, computata con le seguenti modalità: “Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione



ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm".

Applicando i suddetti parametri, nel caso in esame essa risulta calcolata come di seguito:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	SUP. COMM.
Appartamento P. Terra	Mq 161	x	100%	= Mq 161,00 +
Terrazzo P. Terra	Mq 37,56		(30% x mq 25,00) + (10% x mq 12,56)	= Mq 8,75 +
Balcone P. Terra	Mq 3,08	x	30%	= Mq 0,92 +
Appartamento P. Primo	Mq 161	x	100%	= Mq 152,85 +
Balcone P. Primo	Mq 7,80	x	30%	= Mq 2,34 +
Balcone P. Primo	Mq 7,26	x	30%	= Mq 2,17 +
Accessori P. Seminterrato	Mq 150,15	x	50%	= Mq 75,07 =
TOTALE SUPERFICIE				= Mq 403,10

DESTINAZIONE	SUP. LORDA		COEFFICIENTE OMOGENEIZZAZIONE	SUP. COMM.
Autorimessa P. Semint.	Mq 51,65	x	100%	= Mq 51,65

q) Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

All' immobile oggetto di Pignoramento compete giardino di pertinenza, identificato dai mappali n. 1025, Ente Urbano della superficie catastale di mq 1860, n. 1026, Seminativo Arborato di mq 100, e n. 2428, Seminativo Arborato con superficie catastale pari a mq 340. Non essendo stati pignorati, tali mappali non saranno oggetto di stima.

r) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d' uso e manutenzione, lo

stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente.

Per la valutazione complessiva del bene si è effettuata una attenta analisi delle quotazioni di mercato immobiliare per edifici con caratteristiche simili nella zona. L' analisi è stata effettuata sia presso le agenzie immobiliari del Comune sia attraverso la consultazione dell' "O.M.I." Osservatorio prezzi mercato immobiliare" semestre 2/15, che definisce la zona in cui l' immobile è situato come B1 – centrale unica – e che per le ville di abitazione civile con stato conservativo normale riporta un valore compreso tra € 1.300,00 ed € 1.550,00 per metro quadrato, mentre per le autorimesse un valore compreso tra € 770,00 ed € 880,00.

Considerato lo stato di conservazione della villa, il fatto che buona parte delle finiture risale agli anni '50 e che, a livello impiantistico, ci sono molti adeguamenti da fare, si è preso come riferimento, per l' edificio nel suo complesso, un valore pari ad € 900,00/mq commerciale e, per l' autorimessa, un valore di € 500,00/mq.

Conseguentemente il valore totale del lotto A viene conteggiato come di seguito:

	SUP. COMM.		€/Mq		VALORE	
VALORE IMMOBILE	Mq 403,10	x	€ 900,00/mq	=	€ 362.790,00	+
VALORE AUTORIMESSA	Mq 51,65	x	€ 500,00/mq	=	€ 25.825,00	=
VALORE LOTTO A				=	€ 388.615,00	

Diconsi **€uro trecentoottantottomilaseicentoquindici/00.**

A suddetto valore si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

– *Stato d' uso e manutenzione*

Il valore sopra assegnato tiene già conto dell' età e dello stato di conservazione dell' immobile che, sebbene necessari, soprattutto da un punto di vista impiantistico, di



un intervento di manutenzione, è, di fatto, un edificio di pregio e abitabile. Pertanto non verrà applicata alcuna correzione di stima al riguardo.



– *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*

Non esistono vincoli al riguardo.

– *Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore)*

L'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, non trattandosi peraltro di condominio, viene quantificato nel 10% del valore assegnato, dunque € 38.861,50

– *Necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*

Non è stata rilevata la presenza, nell'immobile, di rifiuti tossici o nocivi che richiedano bonifica.

– *Altri oneri o pesi*

Altri oneri o pesi consistono nella cancellazione dell'ipoteca e del pignoramento, con un costo totale di € 1.138,00.

Il Valore finale del bene oggetto di perizia al netto degli adeguamenti di cui sopra è, quindi, calcolato come di seguito: € 388.615,00 - € 38.861,50 - € 1.138,00 = € **348.615,50**

1. Oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti dalla procedura:

Valore finale del bene	€ 348.615,50	-
Oneri urbanistico-catastali	€ 2.366,00	-
Oneri di bonifica	//	=

TOTALE € 346.249,50

2. Oneri assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale:



Valore finale del bene	€ 348.615,50	-
Oneri urbanistico- catastali	€ 2.366,00	-

TOTALE € 346.249,50

3. Oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti a carico dell' acquirente:

Valore finale del bene	€ 348.615,50	-
Oneri urbanistico- catastali	//	-
Oneri di bonifica	//	=

TOTALE € 348.615,50

- s) Nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Non si tratta di quota indivisa ma di piena proprietà ed il bene, per la sua conformazione, è più favorevolmente alienabile come unico lotto.

Malnate (Va), 13.05.2016

In fede

Il C.T.U.

Massimiliano Arch. Annoni



de An