



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DIANA SPV SRL

DEBITORE:



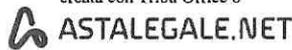
GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:
G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Valeria Ribaldone

CF:RBLVLR67B46D869P
con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A
telefono: 0331799074
email: valeria@studiorm.net
PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
216/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzina residenziale in corso di costruzione a ARSAGO SEPRIO Via ROMA 2-4, della superficie commerciale di **846,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Intera palazzina residenziale in corso di costruzione con area pertinenziale esclusiva.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Roma ed è presente un accesso secondario da via Roncaccio attraverso l'androne carraio del fabbricato al mappale 4903 ed il cortile del mappale 4924 del foglio logico 9 (catasto terreni).

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile e piano seminterrato, si trova in avanzato stato di realizzazione ed in stato di abbandono da circa dieci anni.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di nove appartamenti con box al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2, piano: S1 - T-1 - 2-3, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 10/01/2024 Pratica n. VA0002346 in atti dal 11/01/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2346.1/2024) e precedente DEMOLIZIONE TOTALE del 05/01/2024 Pratica n. VA0001021 in atti dal 08/01/2024 (n. 1021.1/24)
Coerenze: in un sol corpo mappale 4924, Via Roma, mappali 6870, 7118 e 4903.
Al Catasto terreni mappali correlati: fg. logico 9 mappale 11450 in esito a Tipo Mappale del 08/01/2024 Pratica n. VA0001442 in atti dal 08/01/2024 presentato il 08/01/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 1442.1/2024) Originari mappali soppressi: Foglio 12 Particella 5038 Subalterno 1; Foglio 12 Particella 5038 Subalterno 2; Foglio 12 Particella 6901.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	846,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 270.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 257.000,00



trova:

Data della valutazione:

11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del primo, secondo e terzo sopralluogo (07-09-23, 17-10-2023, 27-11-2023) l'immobile era libero da persone, in stato di abbandono con presenza di materiale da discarica specialmente al piano terra. Il cantiere si trova inoltre sotto il profilo della sicurezza in condizioni di potenziale pericolo grave essendo carente di protezioni specialmente contro il rischio di caduta dall'alto. Alla data del primo sopralluogo del 07-09-23 era presente il legale rappresentante della società esecutata nella persona del [REDACTED] il quale si è reso disponibile all'accesso al fabbricato e si è dimostrato collaborativo nei confronti della procedura consentendo le operazioni peritali.

Si segnala che su una piccola porzione di terreno di proprietà del mappale 6902 fg.9 esterna alla recinzione di cantiere e confinante con il mappale 4903 insiste una tettoia/fabbricato provvisorio ad uso ricovero attrezzi per orticoltura, in pessime condizioni. Durante il secondo sopralluogo eseguito in autonomia in data 17-10-2023, è emerso che tale porzione risultava occupata senza titolo da terzo soggetto [REDACTED] quale la scrivente ha provveduto successivamente ad informare GIGV fornendo il relativo contatto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

dall'atto di provenienza si evince:

- che le unità immobiliare (allo stato attuale demolite), avevano accesso da Via Roncaccio e da Via Roma n. 4.

- per l'immobile di cui alla particella 6901: Nulla osta di costruzione n. 920 rilasciato dal Comune di Arsago Seprio in data 22 dicembre 1967, dichiarato agibile il 25 giugno 1968, Concessione edilizia in sanatoria in data 6 ottobre 1995 Prot. n. 005244 Rif. int. 244.

- per l'immobile di cui alla particella 5038 sub.1 e 2: costruiti in data antecedente all'1 settembre 1967.

Si segnala inoltre: ISCRIZIONE del 25/07/2002 - Registro Particolare 22598 Registro Generale 96418 Pubblico ufficiale DR.SSA PATRIZIA CARRARA Repertorio 8906/2988 del 24/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2591 del 03/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 04/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Si precisa che dagli atti di compravendita oltre il ventennio non si rilevano servitù di passo costituite a favore delle originarie unità immobiliari successivamente demolite. Dalla conformazione delle vecchie schede catastali si evince che gli accessi carrai alle unità avvenivano necessariamente tramite il cortile della proprietà confinante al mappale 4924 e 4903 passando dall'androne carraio su via Roncaccio, come anche confermato nell'ultimo atto di provenienza che evidenzia tra gli accessi anche quello di via Roncaccio. Anche allo stato attuale si conferma la necessità di utilizzo del passaggio attraverso i mappali 4924 e 4903 in forza della realizzazione della nuova scala di accesso al piano interrato posta al confine con detti mappali e del cancello in prosieguo della stessa scala previsto dal progetto approvato.



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:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 29/12/2009 a firma di CHIOFALO DOMENICO ai nn. 7426/2338 di repertorio, trascritta il 31/12/2009 a Milano 2 , a favore di COMUNE DI ARSAGO SEPRIO, contro [REDACTED] derivante da CONVENZIONE EDILIZIA.

Dal titolo di provenienza si evince: Convenzione per Programma Integrato di Intervento stipulata con il Comune di Arsago Seprio repertorio n. 7426 , ed in particolare, come previsto all'"Art. 10 - Obblighi in caso di trasferimento" della citata convenzione, con la presente vendita si trasferiscono in capo alla società acquirente tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla citata convenzione. Dalla nota di trascrizione della convenzione edilizia si rilevano tra gli impegni i seguenti. -Realizzazione diretta di opere di interesse generale da parte dell'attuatore- standard qualitativo, per un valore determinato in euro 74.651,82 tra cui: -realizzazione delle opere stradali in via Roma (art. 5 lett. a) realizzazione del deposito presso la palestra comunale. **In data 03/06/2013 pr. 4832 l'Ufficio Tecnico del Comune di Arsago S. richiede all'Ufficio ragioneria lo svincolo delle garanzie fidejussorie prestate. **In data 06-06-2013 segue determinazione n. 181 di presa atto collaudi parziali e relazione di collaudo amministrativo e di subordinare lo svincolo e la restituzione delle polizza fidejussorie alla realizzazione delle opere non eseguite o alla presentazione di ulteriore garanzia sostitutiva sull'importo di euro 380+5%.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1827 di repertorio, iscritta il 17/12/2018 a Milano 2 ai nn. 159890/29623, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 65.032,10.

Importo capitale: 67.032,10.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2011 a firma di CHIOFALO DOMENICO ai nn. 8060/2763 di repertorio, iscritta il 22/03/2011 a Milano 2 ai nn. 31586/6751 , a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 2.040.000,00.

Importo capitale: € .1.200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI



BUSTO ARSIZIO ai nn. 3531 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. 64176/91696 , a favore di DIANA SPV S.R.L., contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di CHIOFALO DOMENICO ai nn. 7428 /2339 di repertorio, trascritto il 31/12/2009 a Milano 2 ai nn. 115846/181491

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 26/02/1990 a firma di FERRAZZI E. ai nn. 143809 di repertorio, trascritto il 22/03/1990 a Milano 2 ai nn. 25286/18778.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricati fg. 12 mappale 5038 sub.1 e 2

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autentica (fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di Notaio Patrizia Carrara ai nn. 7409 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Milano 2 ai nn. 127524/79315.

Il titolo è riferito solamente a catastato terreni fg. 9 mappale 6901

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

precedenti pratiche edilizie anteriormente alla demolizione, come da ati di provenienza:

1. Immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967
2. Nulla osta di costruzione n. 920 rilasciato dal Comune di Arsago Seprio in data 22 dicembre 1967, dichiarato agibile il 25 giugno 1968.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2010/PER-007, intestata a [REDACTED] per lavori di DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI NUOVA PALAZZINA ED USO RESIDENZIALE, presentata il 14/05/2010 con il n. PR 5157 di protocollo,



rilasciata il 07/12/2010 con il n. 2010/PER-007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappai 5038-6901-6902 fg.12-16.

Autorizzazione paesaggistica n. 2010/AUP-012 del 30/06/2010 pratica edilizia scaduta.

D.I.A. N. **2010-DIA-007**, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA-diversa distribuzione interna, presentata il 21/04/2010 con il n. PR.4313 di protocollo, rilasciata il 14/04/2010.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato successivamente demolito

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 13 del 17.04.2012 – BURL n. 33 del 16.08.2012 e Piano di Governo del Territorio – variante - DCC n° 34 del 02.10.2018 – BURL n° 47 del 21.11.2018, l'immobile ricade in zona Aree B2b--Tessuto a villini e palazzine. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16.3 RP05. Dal CDU rilasciato in data 19-10-2023: - l'intero territorio comunale è classificato ad interesse paesaggistico e quindi sottoposto al relativo vincolo, essendo ricompreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. (variante approvata dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibere n° 7/5983 del 02.08.2001 e n° 7/6090 del 14.09.2001); - restano fatte salve le verifiche e gli eventuali adempimenti di legge in ordine alle verifiche geologiche, geotecniche, idrogeologiche, sismiche, paesaggistiche, in materia di tutela e trasformazione del bosco, di tutela delle fasce di rispetto ed a quelle che prescindono dalla classificazione di zona omogenea.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa inoltre che il Permesso di costruire 2010-PER-007 è decaduto nei termini. Per la ripresa del cantiere sarà necessaria la presentazione di un nuovo titolo abilitativo per pratica di completamento del fabbricato, previa regolarizzazione edilizia /rispristino rispetto al PDC 2010-PER-007.

In riferimento agli impegni assunti con la convenzione urbanistica, da un colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico e dalla documentazione in seguito trasmessa è emerso quanto segue:

- PdC n.2010/PER-007: l'Area Tecnica del Comune di Arsago S.con lettera in data 08/03/2012 chiede all'Ufficio Servizio Finanziario lo svincolo della polizza fidejussoria prestata a garanzia degli oneri di urbanizzazione dovuti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In via semplificativa e non esaustiva si evidenziano le principali opere di demolizione e ripristino conformemente al progetto autorizzato: - demolizione e ricostruzione delle coperture previo smontaggio dell'impianto fotovoltaico ripristinando la sagoma e le altezze che dalle verifiche di massima effettuate non appaiono essere contenute nelle tolleranze dimensionali ammissibili. - ripristino delle superfici dei balconi per le porzioni realizzate in difformità ove la verifica non soddisfacesse i limiti indicati nella Circolare 33/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. - eventuale rimozione del cappotto con scarifica della parete di tamponamento del vano scala e della porzione a sud dello stesso al piano sottotetto, per ripristino dello spessore entro sagoma conforme rispetto al progetto originario previa verifica tecnica della stratigrafia esistente. Si precisa che l'incremento volumetrico potrebbe essere contenuto nei limiti delle



tolleranze dimensionali del 2%. Tuttavia qualora in sede di redazione del progetto di sanatoria le modifiche non ricadessero nell'ambito dell'all. A31 DPR 31/2017, sarà necessario il ripristino.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi indicativi di demolizioni, smaltimenti e ripristini coperture ed eventuali balconi/vano scala: € 120.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a coperture, balconi, parete di tamponamento vano scala

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si premette che sono stati effettuati n.3 sopralluoghi sul cantiere nel quale sono state riscontrate le misure interne ed esterne più significative del fabbricato compatibilmente con lo stato dei luoghi in alcune zone di difficile accesso per la presenza di ingente materiale di rifiuto e per le condizioni di scarsa sicurezza del cantiere che hanno impedito l'accesso ad alcune zone a rischio di caduta d'alto. In data 27-11-2023 è stato effettuato un rilievo strumentale con lo scopo di presentare il tipo mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato. In tale occasione sono effettuate alcune misurazioni delle altezze generali del fabbricato e delle distanze dai confini. Rispetto a quanto dichiarato nel provvedimento edilizio sono emerse le seguenti principali difformità: - Distanze dai confini lievemente differenti (a Sud sostanzialmente conformi salvo una misura in aumento di circa 10 cm, a Nord in difetto di circa 10 cm, per le quali non si esclude errata indicazione iniziale nell'elaborato grafico) - Profilo del fabbricato sostanzialmente conforme ad eccezione della porzione di tamponamento esterno in corrispondenza della scala interna del fabbricato che presenta spessore in aumento di 12 cm.). All'ultimo piano la parete del vano scala si estende in modo complanare verso Sud (ai fini paesaggistici si configura come incremento di superficie) - Altezze esterne complessive del fabbricato lievemente differenti in aumento e differente imposta dalla copertura all'ultimo piano (sottotetto) con modifica della pendenza (per le altezze interne si è preso a riferimento l'intradosso dei travetti come da indicazioni ricevute dall'ufficio tecnico del Comune) - Abbassamento dell'altezza del corpo con copertura piana - Differente realizzazione degli abbaini del sottotetto e loro spostamento, - In luogo di porzione della gronda prevista in corrispondenza del sottotetto sono state realizzate delle solette sui lati NO e S-O per formazione di quattro balconi con conseguente modifica delle finestre in porte finestre, - Modifica della dimensione dei balconi e loro posizionamento, - Modifica posizione e dimensione finestrate sui vari prospetti anche a seguito della differente imposta delle solette del piano intermedi, - formazione di nuove finestre del prospetto SO, mancata realizzazione di finestra nel vano scala a piano terra, - modifiche interne alle unità residenziali e ai gradini del vano scala - al piano sottotetto due spazi dichiarati non accessibili sono resi accessibili, è stata inoltre modificata la zona a lato del vano scala con formazione di spazio per alloggiamento contatori impianto fotovoltaico con conseguente modifica delle due camere da letto adiacenti, - al piano interrato alcune modifiche delle murature/aperture ed aggiunta di pilastri, altezza del pavimento finito allo stato attuale non definibile (rustico). (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria edilizia ai sensi DPR 380/01 art. 36 e Pratica di compatibilità paesaggistica previe opere di demolizione e ripristino conformemente al progetto originario dei volumi e delle superfici non sanabili ai fini edilizi e paesaggistici. Le opere di demolizione e ripristino si renderanno necessarie per le porzioni di edificio non conformi alla normativa edilizia vigente alla data dell'abuso e alla data attuale e/o edificio non conformi alla normativa paesaggistica a causa di aumento di superfici/volumi. Si precisa che le problematiche emerse sono differenti e complesse e potranno essere completamente analizzate solamente in sede di progetto di sanatoria a seguito di un rilievo puntuale dell'intero fabbricato confrontato con le tavole dello stato di progetto originario, nonché di riverifica di tutti i parametri



edilizi rispetto alla data dell'abuso e alla data attuale. Si dovrà inoltre verificare il rispetto alle norme tecniche vigenti in tutti gli abiti di interesse del progetto (es. isolamento termico, statico, ecc.). Sono stati effettuati tre incontri con il responsabile dell'Ufficio Tecnico (16-10-2023, 05-12-2023 e 13-12-2023) al fine di ottenere indicazioni di massima sulla sanabilità delle opere difformi dal progetto. Rispetto alle distanze dai confini lievemente difformi e probabilmente riconducibili ad un impreciso rilievo iniziale, si dovrà discutere con l'Ufficio Tecnico la possibilità di rettifica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria, oneri professionali, sanzioni amministrativa e pecuniaria: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a opere sanabili sopra descritte, con esclusione di quelle NON sanabili.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA ROMA 2-4
**PALAZZINA RESIDENZIALE IN CORSO DI
COSTRUZIONE**
DI CUI AL PUNTO A

Palazzina residenziale in corso di costruzione a ARSAGO SEPRIO Via ROMA 2-4, della superficie commerciale di **846,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Intera palazzina residenziale in corso di costruzione con area pertinenziale esclusiva.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Roma ed è presente un accesso secondario da via Roncaccio attraverso l'androne carraio del fabbricato al mappale 4903 ed il cortile del mappale 4924 del foglio logico 9 (catasto terreni).

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile e piano seminterrato, si trova in avanzato stato di realizzazione ed in stato di abbandono da circa dieci anni.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di nove appartamenti con box al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2, piano: S1 - T-1 - 2-3, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 10/01/2024 Pratica n. VA0002346 in atti dal 11/01/2024 UNITA AFFERENTI



EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2346.1/2024) e precedente **DEMOLIZIONE TOTALE** del 05/01/2024 Pratica n. VA0001021 in atti dal 08/01/2024 (n. 1021.1/24)

Coerenze: in un sol corpo mappale 4924, Via Roma, mappali 6870, 7118 e 4903.

Al Catasto terreni mappali correlati: fg. logico 9 mappale 11450 in esito a Tipo Mappale del 08/01/2024 Pratica n. VA0001442 in atti dal 08/01/2024 presentato il 08/01/2024 **PER NUOVA COSTRUZIONE** (n. 1442.1/2024) Originari mappali soppressi: Foglio 12 Particella 5038 Subalterno 1; Foglio 12 Particella 5038 Subalterno 2; Foglio 12 Particella 6901.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Intera palazzina residenziale in corso di costruzione con area pertinenziale esclusiva.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Roma ed è presente un accesso secondario da via Roncaccio attraverso i mappali 4903 e 4924 del foglio logico 9 (catasto terreni).

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile e piano seminterrato, si trova in avanzato stato di realizzazione ed in stato di abbandono da circa dieci anni.



Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di nove appartamenti con box al piano seminterrato, con la seguente distribuzione interna:

- piano terra- due appartamenti, ingresso comune e vano scala ascensore. Gli appartamenti sono così distribuiti: appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e disimpegno, due portici; appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e disimpegno;
- piano primo- tre appartamenti, ingresso comune e vano scala ascensore. Gli appartamenti sono così distribuiti: appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, una lavanderia e disimpegno, balcone; appartamento composto da soggiorno/cucina/letto, una camera da letto, due bagni e disimpegno, balcone (in quest'ultima unità in luogo del secondo bagno allo stato attuale sembra sia prevista una camera da letto più ampia); appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, due balconi;
- piano secondo- tre appartamenti, ingresso comune e vano scala ascensore. Gli appartamenti sono così distribuiti: appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, una lavanderia e disimpegno, balcone; appartamento composto da soggiorno/cucina/letto, una camera da letto, due bagni e disimpegno, balcone (in quest'ultima unità in luogo del secondo bagno allo stato attuale sembra sia prevista una camera da letto più ampia); appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, due balconi;
- piano sottotetto- vano scala ed ascensore comune, un appartamento composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere da letto spazio tecnico di accesso alla copertura, e due spazi non accessibili (allo stato attuale accessibili),
- piano seminterrato- autorimessa composta da 10 box auto singoli, due box auto doppi, due posti auto, centrale termica, vano scala ed ascensore di collegamento interno ai piani superiori, locale scoviglie, vano scala di accesso pedonale al fabbricato da via Roma, vano scala per l'accesso dal cortile a piano terra.

L'immobile si trova in stato avanzato di realizzazione completato nelle strutture, nei tamponamenti e relativo isolamento a cappotto con intonaco esterno, falsi telai, soglie, copertura con orditura in legno e manto in alluminio, tavolati interni, intonaci parziali, tracce impianti con scatole derivazione e portafrutti. Sulle due coperture sono posizionati pannelli fotovoltaici integrati collegati alla rete. Al piano seminterrato realizzate solamente opere in cemento armato.

Per quanto attiene l'impianto fotovoltaico, dalle informazioni disponibili nell'accesso atti del Comune si evince che presenta una potenza di 34 KWp. Dalle informazioni raccolte dall'esecutato l'impianto è di proprietà della società eseguita la quale ha sottoscritto un contratto con ente erogatore di energia. Non è tuttavia disponibile ulteriore documentazione utile per comprendere l'effettiva possibilità di utilizzo dell'energia erogata.

A miglior evidenza dello stato di avanzamento del cantiere si rimanda alle fotografie allegate.

Per il dettaglio della distribuzione interna dei locali ad ogni piano si rimanda al progetto approvato in allegato alla presente relazione.

Si precisa che le superfici indicate sono riferite al progetto assentito e non a quanto rilevato, assumendo il ripristino dello stato dei luoghi conforme al progetto.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	★★★★★★★★★★
gettato in opera	
<i>solai:</i> latero cemento	★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in orditura legno	★★★★★★★★★★
con manto in lamiera di alluminio	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura con	★★★★★★★★★★
coibentazione in cappotto , il rivestimento è	



realizzato in intonaco

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - appartamenti	168,00	x	100 %	=	168,00
piano terra- enti comuni	26,50	x	0 %	=	0,00
piano terra- portici	30,00	x	30 %	=	9,00
piano terra- spazi esterni comuni	278,00	x	0 %	=	0,00
piano primo- appartamenti	214,00	x	100 %	=	214,00
piano primo-balconi	37,50	x	30 %	=	11,25
piano primo- enti comuni	22,00	x	0 %	=	0,00
piano secondo- appartamenti	214,00	x	100 %	=	214,00
piano secondo- balconi	37,50	x	30 %	=	11,25
piano secondo- enti comuni	22,00	x	0 %	=	0,00
piano sottotetto- appartamenti	79,00	x	100 %	=	79,00
piano sottotetto- enti comuni	27,00	x	0 %	=	0,00
piano sottotetto- balconi-terrazzi	29,00	x	30 %	=	8,70
piano seminterrato- box auto	187,00	x	70 %	=	130,90
piano seminterrato-enti comuni	300,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.671,50				846,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa a schiera nuovo da completare

Indirizzo: via Garzonio Arsago Seprio

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.520,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento nuovo

Indirizzo: via De Amici Casorate Sempione

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 1.926,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 199.500,00 pari a 1.830,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento nuovo da completare

Indirizzo: via Angelo Moratti Somma Lombardo

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 107.500,00 pari a 1.733,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 102.125,00 pari a 1.647,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazione dei prezzi degli immobili nella provincia di Varese (13/10/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: abitazioni nuove/ristrutturate BOX singoli € 8.000/12.000

OMI- D1/Periferica/ZONA PERIFERICA- 2/2022

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Abitazioni civili Normale Box Normale €/mq 640/760

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile allo stato rustico viene determinato mediante l'approccio finanziario come differenza tra:

- il valore di mercato al termine dei lavori di un edificio con caratteristiche ordinarie (palazzina residenziale),
- i costi necessari per il suo completamento ed i relativi oneri professionali- nel caso specifico si considerano presumibili costi di ripristino conseguenti allo stato di abbandono del cantiere da circa dieci anni,
- i presumibili oneri comunali per completamento fabbricato, spese generali, allacci,
- il profitto dell'imprenditore.



Si assume un saggio di sconto finanziario pari al 10% tenuto conto dei costi finanziari e dei rischi connessi con la tipologia di intervento ed una durata dell'operazione di 18 mesi per la difficoltà operativa di ripresa del cantiere.

- Per la determinazione del valore di mercato al termine dei lavori si applica il metodo di stima comparativo (market comparison approach) sulla base di tre comparabili derivanti da offerte immobiliari, in assenza di immobili nuovi compravenduti nella zona. Ai comparabili in offerta si applica un presumibile sconto trattativa. Si sono calcolate le superfici commerciali sulla base degli indici mercantili della zona. Si è quindi applicata una correzione dei prezzi dei comparabili sulla base delle differenti caratteristiche in termini di valenza commerciale, livello di finiture in base allo stato di consegna dell'immobile, taglio dimensionale. Per la determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento alle superfici del progetto autorizzato assumendo che le opere realizzate in difformità dalle superfici di progetto vengano ripristinate.

Il valore estimativo di mercato dell'immobile ottenuto presenta una divergenza assoluta inferiore al limite del 10% rispetto ai comparabili selezionati.

-Per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio si procede sulla base del costo standard di un edificio a tipologia residenziale desumibile dall'applicativo "Cresme" con livello qualitativo medio. Si determina la percentuale delle opere realizzate tenuto conto di eventuali ripristini necessari per lo stato di abbandono e per differenza i costi mancanti.

Si rimanda all'allegato alla presente stima e relative tabelle e schede di dettaglio delle caratteristiche.

Al valore stimato si aggiunge il costo dell'impianto fotovoltaico stimato forfettariamente in €.10.000 sulla base della presumibile potenza (34kw), della vetustà e della necessità di verifiche tecniche e reperimento documentazione per consentire nuovo allaccio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SI CONSIDERA L'ELEVATO RISCHIO TECNICO ED URBANISTICO PER LA RIPRESA DEL CANTIERE A SEGUITO DEL LUNGO PERIODO DI ABBANDONO, IMPREVISTI, VIZI NASCOSTI, DIFFICOLTÀ TECNICHE DI REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE E PER INCERTEZZE CONNESSE CON PRATICHE EDILIZIE	-100.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 400.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 400.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile allo stato rustico viene determinato mediante l'approccio finanziario come differenza tra:

il valore di mercato al termine dei lavori di un edificio con caratteristiche ordinarie (palazzina residenziale),

i costi necessari per il suo completamento ed i relativi oneri professionali- nel caso specifico si



considerano presumibili costi di ripristino conseguenti allo stato di abbandono del cantiere da circa dieci anni, gli oneri comunali mancanti sulla base delle informazioni ricevute dal Comune, spese generali, allacci, gli imprevisti, il profitto dell'imprenditore.

Si assume un saggio di sconto finanziario pari al 10 % tenuto conto dei costi finanziari e dei rischi connessi con la tipologia di intervento ed una durata dell'operazione di 24 mesi per la difficoltà operativa di ripresa del cantiere.

- Per la determinazione del valore di mercato al termine dei lavori si applica il metodo di stima comparativo (market comparison approach) sulla base di tre comparabili derivanti da offerte immobiliari, in assenza di immobili compravenduti nella zona nuovi.

-Per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio si procede sulla base del costo standard di un edificio a tipologia residenziale desumibile dall'applicativo "Cresme" con livello qualitativo medio. Si determina la percentuale delle opere realizzate tenuto conto di eventuali ripristini necessari per lo stato di abbandono e per differenza i costi mancanti.

Al valore stimato si aggiunge il costo dell'impianto fotovoltaico stimato in relazione al presumibile costo e relativa vetustà fisico-economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Sempio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

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	Palazzina residenziale in corso di costruzione	846,10	0,00	400.000,00	400.000,00
				400.000,00 €	400.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 130.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 270.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 13.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.500,00
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:	€. 257.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
216/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B terreno residenziale a ARSAGO SEPRIO via Dante sc, della superficie commerciale di **936,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Lotto di terreno edificabile in piena proprietà della superficie catastale di mq. 940 oltre a quota di comproprietà indivisa con terzi in ragione di 9,08/100 di appezzamenti di terreno edificabili della superficie catastale di mq 183 adibiti a sede stradale da cui si accede e si scarica.

Identificazione catastale:

- foglio logico 9 mappa 16 particella 10491 (catasto terreni), qualita/classe seminativo -01, superficie 260, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
Coerenze: in un sol corpo, dei mappali 10491-10486-10495-10500: mappali 10499, 10501, 10496, 10497, 10487, 10492, 10711 e 10713 del foglio logico 9.
- foglio logico 9 mappa 16 particella 10495 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb-03, superficie 350, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
- foglio 16 particella 10486 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA E. FERMI n. 17, piano: T, intestato a [REDACTED]
Proprieta' 1/1, derivante da FORMAZIONE AREA URBANA (n. 450.1/2002) del 18/02/2002 Pratica n. 50712 in atti dal 18/02/2002
al catasto terreno: fg.9 mappale 10486 ente urbano di mq. 220 in esito a FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002). Indirizzo catastale via Fermi, indirizzo reale via Dante sc.
- foglio logico 9 mappa 16 particella 10500 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb -03, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
- foglio logico 9 mappa 16 particella 10492 (catasto terreni), qualita/classe semn. -01, superficie 50, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]-Proprieta' 908/10000 -oltre ad altri intestatari per le residue quote (V. VISURA), derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
Coerenze: dei mappali 10492-10497-10487, in un sol corpo: mappali 10491, 10486, 10495, 10496, 7753, 10708 e 10712 del foglio logico 9.



- foglio logico 9 mappa 16 particella 10497 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb-03, superficie 88, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]-Proprieta' 908/10000- oltre ad altri intestatari per le residue quote (V. VISURA), derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
- foglio 16 particella 10487 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: VIA E. FERMI n. 17, piano: T, intestato a ! INTESTAZIONE DA AGGIORNARE PER QUOTA 9,08/100 IN CAPO A [REDACTED] CAUSA MANCATA VOLTURA- oltre ad altri intestatari per le residue quote (V. VISURA), derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/09/2019 Pratica n. VA0103614 in atti dal 27/09/2019 (n. 37414.1/2019)
Mappali Terreni Correlati: fg.9 mappale 10487 ente urbano di mq.45 in esito a FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002). Indirizzo catastale via Fermi, indirizzo reale via Dante sc.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	936,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 07-09-23 era presente il legale rappresentante della società esecutata nella persone del [REDACTED] il quale si è reso disponibile all'accesso ai terreni e si è dimostrato collaborativo nei confronti della procedura consentendo le operazioni peritali.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava parzialmente recintato con all'interno presenza di terra da riporto, da esame visivo apparentemente privo di rifiuti fatta eccezione per una lastra di predalles. Sul terreno sono inoltre presenti alberature spontanee.

A seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate in data 10/10/23, gli uffici di Gallarate in data 16/10/23 hanno risposto che non sono emersi contratti di locazione sui terreni oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA CHE tra i mappali pignorati è stato indicato un identificativo soppresso come segue:



Catasto urbano foglio 9 mappale 10487 (attualmente soppresso) IN LUOGO di Catasto urbano foglio 16 mappale 10487.

Trattasi del medesimo mappale che a seguito di variazione identificativo del 2019 ha modificato foglio 9 in foglio 16.

Si richiamano i patti contenuti nell'atto di donazione a rogito dott. Giuseppe Brighina, Notaio in Gallarate, in data 15 marzo 2001 repertorio 183357/48707, e trascritto a Milano 2 il 22 marzo 2001 ai N.ri 27143/18711

sugli originari mappali fg. 9 nn. 5673-5674:

"le parti si sono date atto che lo sfruttamento delle volumetrie relative ai terreni donati, in base al progetto presentato il 15 giugno 2000, protocollo n.5532 (e successive modifiche) all'amministrazione comunale e relativo al piano di lottizzazione previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, prevede la completa demolizione del fabbricato al mappale 3119 del nuovo catasto edilizio urbano. Quanto donato e' stato trasferito a corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con tutti i diritti e le servitu' attive e passive inerenti, anche se non apparenti. Il donatario ha dichiarato di ben conoscere e si e' obbligato a rispettare per se', suoi eredi ed aventi causa, il contenuto dell'atto di vendita autenticato dal notaio Fantasia Sergio il 9 settembre 1975, repertorio n.68737, trascritto a Milano 2 il 18 settembre 1975 ai nn.31398/26824 con il quale il donante ha venduto una porzione frazionata dai terreni acquistati con atto di vendita autenticato dal notaio Fantasia Sergio da Somma Lombardo il 15 febbraio 1969, repertorio n.42207, trascritto a Milano il 26 febbraio 1969 ai nn.12239/9102, posta sul lato sud, in ordine ai patti speciali nello stesso convenuti che qui vengono letteralmente ripetuti e trascritti: "gli acquirenti destineranno a strada una striscia di terreno lungo tutto il lato est del terreno acquistato per la larghezza di metri due e cinquanta (mt.2,50)

che unita ad altra striscia di metri due e cinquanta (mt.2,50) di proprieta' del venditore formera' la strada di accesso, tanto al fondo compravenduto, quanto alla residua proprieta' del venditore. La formazione della strada e la manutenzione sono a carico in due parti uguali degli acquirenti e del venditore. Sotto il suolo stradale potranno essere interrate tubazioni di qualsiasi genere senza alcun rispetto di distanze dai confini." il donatario ha dichiarato di essere edotto della reale destinazione urbanistica del terreno donato e di tutti i vincoli e limitazioni allo stesso afferenti anche se non risultanti espressamente dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto sotto la lettera "a".

Si richiamano inoltre i patti di cui all'atto di compravendita:

atto notarile pubblico data 18/07/2002 numero di repertorio 71430 notaio Brezzi Rodolfo di Samarate contri i mappali fg. 9 10487 e 10497 catasto terreni ("tutti i patti, gli oneri e gli obblighi di cui alla convenzione di piano di lottizzazione stipulata con il comune di Arsago Seprio in data odierna con atto a mio rogito al n. 71429/7904 di mio repertorio - in corso di registrazione e trascrizione. La parte acquirente pertanto assume da oggi, a proprio carico, tutti gli impegni e gli oneri di cui alla citata convenzione").

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:

convenzione di Piano di Lottizzazione, stipulata il 18/07/2002 a firma di notaio BREZZI RODOLFO ai nn. 71429 di repertorio, trascritta il 31/07/2002 a Milano 2 ai nn. 59105/101084, a favore di COMUNE DI ARSAGO SEPRIO, contro [REDACTED]



██████████ derivante da CONVENZIONE EDILIZIA. SI ALLEGA NOTA DI TRASCRIZIONE - IN PARTICOLARE SI RICHIAMA: PRIMARIA. I LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO AD ESEGUIRE LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PRECISAMENTE: -nuova strada di p.r.g. (compresi i rondo); -spazi di sosta e parcheggio; -rete di raccolta delle acque meteoriche ed impianto di fognatura per le acque nere; -rete idrica; -rete gas-metano; -rete enel e rete pubblica illuminazione; -rete telecom secondo i progetti allegati alla deliberazione di consiglio comunale n. 8 del 26 febbraio 2001, e con le modalità fissate nel computo metrico estimativo. Durata della convenzione la convenzione ha durata di sei anni decorrenti dal rogito notarile..." Successivamente, a seguito di colloquio con Ufficio Tecnico di Arsago, è emerso che i proprietari delle aree oggetto della presente esecuzione immobiliare ██████████

██████████ hanno proceduto al versamento della quota a proprio carico per la copertura degli importi relativi alle opere di urbanizzazione non ancora realizzate a seguito del quale il Comune di Arsago s. in data 21/08/2008 pr,n. 8626 comunica l'ASSENSO allo svincolo e alla restituzione delle polizze fidejussorie.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/08/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1827 di repertorio, iscritta il 17/12/2018 a Milano 2 ai nn. 159890/29623, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro ██████████
██████████ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 67.032,10.

Importo capitale: 65.032,10.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9,08/100.

Unità negoziale n.1: catasto terreni fg16 mappali 10491-10495-10500, catasto fabbricati fg.16 mappale 10486; Unità negoziale n.2: catasto terreni fg16 mappali 10492-10497, catasto fabbricati già fg.9 mappale 10487.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO BUSTO ARSIZIO ai nn. 3531 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano 2 ai nn. Registro generale n. 91696 Registro particolare n. 64176, a favore di DIANA SPV S.R.L., contro ██████████
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9,08/100.

Unità negoziale n.1: catasto terreni fg16 mappali 10491-10495-10500, catasto fabbricati fg.16 mappale 10486; Unità negoziale n.2: catasto terreni fg16 mappali 10492-10497, catasto fabbricati fg.9mappale 10487. ***tra i mappali pignorati è stato segnalato un identificativo soppresso come segue: - Catasto urbano foglio 9 mappale 10487 (attualmente soppresso) IN LUOGO di - Catasto urbano foglio 16 mappale 10487 (a seguito di variazione identificativo del 2019 lo stesso mappale ha assunto foglio 16 in luogo di 9).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano di Governo del Territorio – variante - (Delibera Consiglio Comunale n° 34 del 02.10.2018) – BURL n° 47 del 21.11.2018, l'immobile ricade in zona Aree B2b -Tessuto a villini e palazzine (art. 16.3 RP05 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT). Norme tecniche di attuazione ed indici: Area B2b - Indici e parametri L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $U_f = 0,25$ mq/mq $R_c = 30\%$ $H_1 = m$ 7,50 $H_2 = m$ 10,50 $D_c = m$ 5 $D_f = m$ 10 $D_s = m$ 5. Dal CDU in data 19-10-2023 inoltre si precisa che: - l'intero territorio comunale è classificato ad interesse paesaggistico e quindi sottoposto al relativo vincolo, essendo ricompreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.; - restano fatte salve le verifiche e gli eventuali adempimenti di legge in ordine alle verifiche geologiche, geotecniche, idrogeologiche, sismiche, paesaggistiche, in materia di tutela e trasformazione del bosco, di tutela delle fasce di rispetto ed a quelle che prescindono dalla classificazione di zona omogenea del presente certificato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, tuttavia **SI PRECISA CHE** tra i mappali pignorati è stato indicato al Catasto urbano il mappale 10487 foglio 9 (attualmente soppresso) **IN LUOGO** di mappale 10487 foglio 16 . Trattasi del medesimo mappale che a seguito di variazione identificativo del 2019 ha modificato foglio 9 in foglio 16, pertanto non sussiste ambiguità sull'unità immobiliare in concreto pignorata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: recinzioni e locale contatori (normativa di riferimento: dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia sanatoria e compatibilità paesaggistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e sanzione amministrativa/pecuniaria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Il Comune di Arsago a seguito di richiesta di accesso atti non ha riscontrato pratiche edilizie relative alle recinzioni e al locale contatori. Non si esclude che le recinzioni siano state eseguite contestualmente ai lavori di cui alle opere di urbanizzazione della convenzione urbanistica trascritta il 31/07/2002 a Milano 2 ai nn. 59105/101084 per le quali non è stata trasmessa relativa documentazione di dettaglio in sede di accesso atti del Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che nel rispetto dell'incarico ricevuto non è stato fatto un rilievo topografico del terreno, pertanto le consistenze sono dedotte dalle superfici catastali riscontrate con misurazioni di riscontro



in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA DANTE SC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a ARSAGO SEPRIO via Dante sc, della superficie commerciale di **936,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Lotto di terreno edificabile in piena proprietà della superficie catastale di mq. 940 oltre a quota di comproprietà indivisa con terzi in ragione di 9,08/100 di appezzamenti di terreno edificabili della superficie catastale di mq 183 adibiti a sede stradale da cui si accede e si scarica.

Identificazione catastale:

- foglio logico 9 mappa 16 particella 10491 (catasto terreni), qualita/classe seminativo -01, superficie 260, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a [REDACTED] - Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
 Coerenze: in un sol corpo, dei mappali 10491-10486-10495-10500: mappali 10499, 10501, 10496, 10497, 10487, 10492, 10711 e 10713 del foglio logico 9.
- foglio logico 9 mappa 16 particella 10495 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb-03, superficie 350, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
- foglio 16 particella 10486 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA E. FERMI n. 17, piano: T, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/1, derivante da FORMAZIONE AREA URBANA (n. 450.1/2002) del 18/02/2002 Pratica n. 50712 in atti dal 18/02/2002
 al catasto terreno: fg.9 mappale 10486 ente urbano di mq. 220 in esito a FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002). Indirizzo catastale via Fermi, indirizzo reale via Dante sc.
- foglio logico 9 mappa 16 particella 10500 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb -03, superficie 90, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a [REDACTED] Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
- foglio logico 9 mappa 16 particella 10492 (catasto terreni), qualita/classe semn. -01, superficie 50, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a [REDACTED] -Proprieta' 908/10000 -oltre ad altri intestatari per le residue quote (V. VISURA), derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)



Coerenze: dei mappali 10492-10497-10487, in un sol corpo: mappali 10491, 10486, 10495, 10496, 7753, 10708 e 10712 del foglio logico 9.

- foglio logico 9 mappa 16 particella 10497 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb-03, superficie 88, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a [REDACTED] Proprieta' 908/10000- oltre ad altri intestatari per le residue quote (V. VISURA), derivante da FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002)
- foglio 16 particella 10487 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: VIA E. FERMI n. 17, piano: T, intestato a ! INTESTAZIONE DA AGGIORNARE PER QUOTA 9,08/100 IN CAPO [REDACTED] CAUSA MANCATA VOLTURA- oltre ad altri intestatari per le residue quote (V. VISURA), derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/09/2019 Pratica n. VA0103614 in atti dal 27/09/2019 (n. 37414.1/2019)

Mappali Terreni Correlati: fg.9 mappale 10487 ente urbano di mq.45 in esito a FRAZIONAMENTO del 12/02/2002 Pratica n. 10212 in atti dal 13/02/2002 (n. 10212.1/2002). Indirizzo catastale via Fermi, indirizzo reale via Dante sc.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km
 autobus distante 1,5 km
 autostrada distante 12 km
 ferrovia distante 1,5 km
 superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile in piena proprietà oltre a quota di comproprietà indivisa con terzi in ragione di 9,08/100 adibita a sede stradale da cui si accede e si scarica.

- Piena ed esclusiva proprietà di appezzamenti di terreno edificabili della superficie totale di mq. 920,
- quota di comproprietà indivisa in ragione di 9,08/100 di appezzamenti di terreno edificabili della superficie catastale di mq. 183 adibiti a sede stradale da cui si accede e si scarica.

Il terreno in piena proprietà è di forma regolare, in piano, confina a Nord con proprietà di terzi, a Est con aree adibite a servizi e spazi pubblici con al di là via Dante, a Sud con la strada privata asfaltata in comproprietà con terzi soggetti al servizio del comparto.

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni edificabili in piena proprietà - superficie catastale	920,00	x	100 %	=	920,00
terreni edificabili adibiti a strada in comproprietà con terzi- sup. catastale	183,00	x	9,08 %	=	16,62
Totale:	1.103,00				936,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villetta a schiera residenziale

Indirizzo: via Garzonio Arsago Seprio

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.520,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villetta a schiera residenziale

Indirizzo: via Damiano Chiesa Casorate Sempione

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.871,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 304.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **atto di compravendita**

Data contratto/rilevazione: 25/07/2022

Fonte di informazione: atto compravendita rep.5456/4949



Descrizione: villetta bifamiliare residenziale
Indirizzo: via Dante 84 Arsago Seprio
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie: 34
Prezzo: 450.000,00 pari a 2.227,72 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazione dei prezzi degli immobili nella provincia di Varese (13/10/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: abitazioni nuove/ristrutturate BOX singoli € 8.000/12,0

OMI- D1/Periferica/ZONA PERIFERICA- 2/2022

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Abitazioni civili Normale Box Normale €/mq 640/760

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In assenza di comparabili di terreni fabbricabili compravenduti di recente nella zona, il valore del terreno edificabile viene determinato mediante l'approccio finanziario come differenza tra:

il valore di mercato al termine dei lavori di un edificio con caratteristiche ordinarie (ipotesi di sviluppo di una villetta bifamiliare residenziale con volumetria calcolata sulla base della superficie fondiaria dei mappali in piena proprietà, trascurando prudenzialmente la potenziale superficie fondiaria attribuibile alla quota indivisa dei mappali in comproprietà dell'esecutato per la difficoltà di effettivo utilizzo che richiederebbe benestare/accordi con tutti i comproprietari, come da indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico),

i costi necessari per la sua realizzazione, i relativi oneri professionali, gli oneri comunali, le spese generali ed allacci, gli imprevisti, il profitto dell'imprenditore.

Si assume un saggio di sconto finanziario pari al 10% tenuto conto dei costi finanziari e della tipologia di intervento ed una durata dell'operazione di 24 mesi.

- Per la determinazione del valore di mercato al termine dei lavori si applica il metodo di stima comparativo (market comparison approach) sulla base di tre comparabili derivanti da compravendite/offerte immobiliari. Ai comparabili in offerta si applica un presumibile sconto trattativa. Si sono calcolate le superfici commerciali sulla base degli indici mercantili della zona. Si è quindi applicata una correzione dei prezzi dei comparabili sulla base delle differenti caratteristiche in termini di valenza commerciale, livello di finiture in base allo stato di consegna dell'immobile, taglio dimensionale. Il valore estimativo di mercato dell'immobile ottenuto presenta una divergenza assoluta inferiore al limite del 10% rispetto ai comparabili selezionati.

-Per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio si procede sulla base del costo standard di un edificio a tipologia residenziale desumibile dall'applicativo "Cresme" con livello qualitativo medio.

Si rimanda all'allegato alla presente stima e relative tabelle e schede di dettaglio delle caratteristiche.

IL VALORE DI MERCATO DERIVANTE DAL CALCOLO E' PARI A:

- TERRENI IN PIENA PROPRIETA': € 48.000

-TERRENI IN COMPROPRIETA': € 3.660 DI CUI QUOTA DI SPETTANZA € 332

- VALORE COMPLESSIVO TERRENI PIENA PROPRIETA' E QUOTA SPETTANZA TERRENI COMPROPRIETA': € 48.332 ARROTONDATO A € . 48.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In assenza di comparabili di terreni fabbricabili compravenduti di recente nella zona, il valore del terreno edificabile viene determinato mediante l'approccio finanziario come differenza tra:

il valore di mercato al termine dei lavori di un edificio con caratteristiche ordinarie (ipotesi di sviluppo di una villetta bifamiliare residenziale con volumetria derivante dalla superficie fondiaria dei mappali in piena proprietà),

i costi necessari per la sua realizzazione, i relativi oneri professionali, gli oneri comunali, le spese generali ed allacci, gli imprevisti, il profitto dell'imprenditore.

Si assume un saggio di sconto finanziario pari al 10 % tenuto conto dei costi finanziari e della tipologia di intervento ed una durata dell'operazione di 24 mesi.

- Per la determinazione del valore di mercato al termine dei lavori si applica il metodo di stima comparativo (market comparison approach) sulla base di tre comparabili derivanti da compravendite/offerte immobiliari.

-Per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio si procede sulla base del costo standard di un edificio a tipologia residenziale desumibile dall'applicativo "Cresme" con livello qualitativo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

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
B	terreno	936,62	0,00	48.000,00	48.000,00



residenziale	48.000,00 €	48.000,00 €
--------------	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che i terreni oggetto di valutazione si compongono di un lotto edificabile in piena proprietà dell'esecutato oltre ad una strada privata limitrofa anch'essa con potenziale capacità edificatoria in comproprietà con terzi soggetti.

La strada privata è al servizio del comparto originariamente soggetto a piano esecutivo, assimilabile pertanto ad un bene "condominiale".

Seguendo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, anche se il PGT attuale identifica tale strada con una potenzialità edificatoria avente i medesimi indici urbanistici dei terreni in piena proprietà, prudenzialmente si trascura la potenziale superficie fondiaria attribuibile alla quota indivisa dei mappali in comproprietà dell'esecutato per la difficoltà di oggettivo utilizzo che richiederebbe benestare/accordi con tutti i comproprietari.

Il valore dei terreni in comproprietà con terzi viene pertanto stimato assumendo la destinazione di strada privata come segue:

- stima complessiva del valore di mercato si deriva il valore della quota imputabile ai mappali in comproprietà come segue:

- Valore dei terreni in comproprietà con terzi nella loro INTEREZZA mq. 183 x €/mq x 20= €. 3.660

- Valore SOLA QUOTA dei terreni in comproprietà con terzi mq. 183 x 908/10000x €/mq x 20= €. 332.

La porzione di terreno pignorata in comproprietà non risulta comodamente divisibile attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota dell'esecutato e nel rispetto delle quote di proprietà, pertanto non è ipotizzabile una bozza di progetto di divisione. Tuttavia poichè la strada costituisce elemento necessario per l'accesso agli immobili del comparto e l'interesse è limitato alle rispettive comproprietà del comparto che ne fanno utilizzo. **Pertanto la valutazione della sola quota in esame non comporta impedimento alla vendita del lotto in piena proprietà e non influisce sulla eventuale riduzione del relativo valore di mercato.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.300,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.700,00**

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: **€. 44.000,00**

data 11/01/2024

il tecnico incaricato
Ing. Valeria Ribaldone

