



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

215/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. MILTON COSIMO LEONARDO D' AMBRA

CUSTODE:

G I V G

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARCONATE Corso America (ex Via Cuggiono) 63-65, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione abitativa posta all' interno di edificio cortilizio di vecchia edificazione, composta da: cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno protetti parte con tapparelle in pvc e parte con gelosie in legno, riscaldamento autonomo con elementi radianti a parete.

Nel servizio igienico è stata accertata la presenza di un considerevole ammaloramento di parte del soffitto / pareti con distacco intonaco e muffa; anche nella limitrofa camera da letto sussiste probabile fenomeno di risalita d' umidità sulla parete..

Di pertinenza è un vano cantinola al piano interrato, ridotto in precarie condizioni e con accesso a mezzo di rampa scala metallica.

Sull' area cortilizia comune risultano esistenti alcuni manufatti precari privi di regolarità edilizia che andranno rimossi.

L' intero cortile dovrà intendersi comune a tutte le unità (Lotti 1-2-3) e dovrà inoltre garantire idonei spazi a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.90 PT (controsoffitto) - mt. 2.25 S1 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 221 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Corso America 63-65, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra): Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), altra U.I. sub. 704 (disimpegno e vano scala) facente parte del Lotto 2, nonchè ancora Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile per due lati, altra proprietà mapp. 220. (del piano interrato): sedime sottostante Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), terrapieno sottostante l' unità di cui al presente Lotto 1, sedime sottostante cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile, terrapieno sottostante l' unità di cui al presente Lotto 1.

Al Catasto Terreni l' intero compendio all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto risulta ricadere sui: Comune di Arconate - Fig. 7 * mapp. 221 Ente Urbano Ha 00.01.05 * mapp. 222 Ente Urbano Ha 00.01.09 * mapp. 223 Ente Urbano Ha 00.04.78 * mapp. 224 Ente Urbano Ha 00.04.10 Si evidenzia poi che sussistono i * mapp. 223 sub. 702 PT graffato con il * mapp. 224 sub. 702 PT che sono censiti al NCEU quali Beni Comuni non Censibili e costituiscono cortile comune ai Lotti 1-2-3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.967,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.967,50
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 05/02/2020, con scadenza il 09/02/2024, registrato il 05/02/2020 a Busto Arsizio ai nn. 451 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 6.000,00.

Deve evidenziarsi che i dati descrittivi dell' unità abitativa ceduta in locazione, riportati nel contratto, risultano errati o meglio gli identificativi dell' abitazione effettivamente locata ed occupata dal sig. Ciancia Mirko è quella di piano terra (che corrisponde al mapp. 221 sub. 703) ove - invece - in contratto è stato indicato il mapp. 221 sub. 704 (per contro, nell' altro contratto locativo concernente l' altra porzione abitativa di piano primo (Lotto 2) è stata parimente errata l' indicazione dei dati catastali con il mapp.221 sub. 703 anzichè mapp. 221 sub. 704).

Si precisa che lo scrivente perito, alla luce della sussistenza del contratto locativo in essere ha applicato una riduzione del 10% al presunto valore di mercato; qualora il contratto de quo, sulla base delle inesattezze riscontrate, dovesse ritenersi non valido, tale riduzione non andrà considerata; al pari la stessa non andrà applicata - ovviamente - nel caso in cui l' immobile venisse liberato prima della futura assegnazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2634/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Milano 2 ai nn. 133132/24059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 207.966,32.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Tale ipoteca colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha

01.50.40, mapp. 1449 Ha 00.08.65.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2324 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Milano 2 ai nn. 111515/76123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3594 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Milano 2 ai nn. 110045/74307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2006), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di dr. Mario Grossi ai nn. 117028/21118 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Abbiategrasso (MI) ai nn. 2696 serie 1T, trascritto il 16/11/2006 a Milano 2 ai nn. 175498/91374.

Con tale atto Callini Giuseppe e Callini Mario vendevano all' Immobiliare Nora sas di Giorgi Elisabetta & c. i mapp. 221 sub. 702 / mapp. 222 sub. 702 / mapp. 223 sub. 701 / mapp. 224 sub. 701 (per tutti gli eventuali diritti, gravami, ecc. si rimanda integralmente al detto titolo notarile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di Callini Roberto (dal 13/11/1976 fino al 19/10/2006), registrato il 17/05/1977 a Magenta ai nn. 33 vol. 315, trascritto il 26/07/1977 a Milano 2 ai nn. 33749/28258.

Con tale successione i sigg.ri Callini Giuseppe e Callini Mario ereditavano - tra le altre cose - i: * mapp. 221/1 * mapp. 221/2 * mapp. 222 * mapp. 223 * mapp. 224 Sussiste poi accettazione tacita di eredità, trascritta alla Milano 2 in data 07.03.2022 al n. 28988/19499.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **63/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e formazione di nuova unità immobiliare, presentata il 01/09/2017 con il n. 6410 di prot. di protocollo,

agibilità del 13/11/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale del Piano delle Regole e dei Servizi - ARE Ambito Residenziale di Espansione. La porzione antistante l'edificio abitativo, prospettante verso la pubblica Via ricade invece in sede stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: . (La suddetta destinazione di zona è riferita alla data del 16.01.2023). Per tutti i maggiori ed ulteriori dettagli, conferme, parametri, ecc. si rimanda agli Strumenti Comunali, ivi compreso il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto / reperito dallo scrivente perito.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sia nell' iscrizione ipotecaria del 23.11.2020 che nei successivi pignoramenti, sono indicati quali identificativi catastali oggetto di procedura:

- * mapp. 221 sub. 703 (corrispondente all' unità abitativa di piano terra di cui al presente Lotto 1)
- * mapp. 221 sub. 704 (corrispondente all' unità abitativa di piano primo di cui al successivo Lotto 2)
- * mapp. 222 sub. 703 (corrispondente all' unità immobiliare in corpo staccato di cui al successivo Lotto 3)

senza l' esplicita indicazione dei beni comuni di cui ai mapp. 223 Ente Urbano di Ha 00.04.78 (cortile) e mapp. 224 Ente Urbano di Ha 00.04.10 (cortile),

al Catasto Fabbricati censiti con i

- * mapp. 223 sub. 702 PT Bene Comune non censibile graffato con il
- * mapp. 224 sub. 702.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura varco porta (rimessa in pristino)

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

Costi di regolarizzazione:

- presunto costo per chiusura varco porta: €350,00

La cifra indicata è da ritenersi assolutamente indicativa e non certa in quanto solo in fase di effettiva regolarizzazione sarà possibile quantificare con esattezza fattibilità, costi, oneri e quant' altro necessario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale si ritiene corrisponda all' effettivo stato dei luoghi; sussiste unicamente una lieve discordanza in ordine al varco porta esistente sulla muratura divisoria posta tra la camera da letto di cui al presente Lotto 1 ed il confinante ingresso / vano scala di piano terra dell' altra U.I. di cui al Lotto 2. Detto varco andrà eliminato con idonea chiusura muraria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCONATE CORSO AMERICA (EX VIA CUGGIONO) 63-65

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCONATE Corso America (ex Via Cuggiono) 63-65, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione abitativa posta all' interno di edificio cortilizio di vecchia edificazione, composta da: cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti in piastrelle, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno protetti parte con tapparelle in pvc e parte con gelosie in legno, riscaldamento autonomo con elementi radianti a parete.

Nel servizio igienico è stata accertata la presenza di un considerevole ammaloramento di parte del soffitto / pareti con distacco intonaco e muffa; anche nella limitrofa camera da letto sussiste probabile fenomeno di risalita d' umidità sulla parete..

Di pertinenza è un vano cantinola al piano interrato, ridotto in precarie condizioni e con accesso a mezzo di rampa scala metallica.

Sull' area cortilizia comune risultano esistenti alcuni manufatti precari privi di regolarità edilizia che andranno rimossi.

L' intero cortile dovrà intendersi comune a tutte le unità (Lotti 1-2-3) e dovrà inoltre garantire idonei spazi a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di mt. 2.90 PT (controsoffitto) - mt. 2.25 S1 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 221 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Corso America 63-65, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra): Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), altra U.I. sub. 704 (disimpegno e vano scala) facente parte del Lotto 2, nonchè ancora Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile per due lati, altra proprietà mapp. 220. (del piano interrato): sedime sottostante Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), terrapieno sottostante l' unità di cui al presente Lotto 1, sedime sottostante cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile, terrapieno sottostante l' unità di cui al presente Lotto 1.

Al Catasto Terreni l' intero compendio all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto risulta ricadere sui: Comune di Arconate - Fg. 7 * mapp. 221 Ente Urbano Ha 00.01.05 * mapp. 222 Ente Urbano Ha 00.01.09 * mapp. 223 Ente Urbano Ha 00.04.78 * mapp. 224 Ente Urbano Ha 00.04.10 Si evidenzia poi che sussistono i * mapp. 223 sub. 702 PT graffato con il * mapp. 224 sub. 702 PT che sono censiti al NCEU quali Beni Comuni non Censibili e costituiscono cortile comune ai Lotti 1-2-3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione a PT	83,00	x	100 %	=	83,00
cantinola	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	99,00				87,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

* * * * *

Parte integrante e sostanziale delle presenti perizie sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale e Certificato di destinazione urbanistica

- visure ipotecarie e certificazione notarile
- contratti di locazione

(Il presente elaborato peritale ricomprende tutti i vari compendi immobiliari oggetto di procedura e sostituisce quindi le precedenti versioni depositate in prima istanza quali singole relazioni riguardanti - separatamente - i vari immobili)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Busto Arsizio e Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Arconate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Milano, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 6.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 2.682,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.967,50
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€ 50.967,50

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARCONATE Corso America (ex Via Cuggiono) 67, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione abitativa posta all' interno di edificio cortilizio di vecchia edificazione, composta da: ingresso / vano scala (con sottoscala) a piano terra, disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico e balcone a piano primo.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle e parte in laminato, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno protetti parte con tapparelle in pvc e parte con gelosie in legno, riscaldamento autonomo con elementi radianti a parete.

Sull' area cortilizia comune risultano esistenti alcuni manufatti precari privi di regolarità edilizia che andranno rimossi.

L' intero cortile dovrà intendersi comune a tutte le unità (Lotti 1-2-3) e dovrà inoltre garantire idonei spazi a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2.90 P1 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 221 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Corso America 67, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra): Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), altra U.I. sub. 703 per tre lati (del piano primo): prospetto su Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), prospetto su cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile per due lati, altra proprietà mapp. 220.

Al Catasto Terreni l' intero compendio all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto risulta ricadere sui: Comune di Arconate - Fg. 7 * mapp. 221 Ente Urbano Ha 00.01.05 * mapp. 222 Ente Urbano Ha 00.01.09 * mapp. 223 Ente Urbano Ha 00.04.78 * mapp. 224 Ente Urbano Ha 00.04.10 Si evidenzia poi che sussistono i * mapp. 223 sub. 702 PT graffato con il * mapp. 224 sub. 702 PT che sono censiti al NCEU quali Beni Comuni non Censibili e costituiscono cortile comune ai Lotti 1-2-3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 69.350,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.350,00

Data della valutazione: 15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/12/2019, con scadenza il 30/11/2023, registrato il 20/12/2019 a Magenta ai nn. 6223 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 4.800,00.

Deve evidenziarsi che i dati descrittivi dell' unità abitativa ceduta in locazione, riportati nel contratto, risultano errati o meglio gli identificativi dell' abitazione effettivamente locata ed occupata dal sig. Lipari Filippo è quella di piano primo (che corrisponde al mapp. 221 sub. 704) ove - invece - in contratto è stato indicato il mapp. 221 sub. 703 (per contro, nell' altro contratto locativo concernente l' altra porzione abitativa di piano terra (Lotto 1) è stata parimente errata l' indicazione dei dati catastali con il mapp.221 sub. 704 anzichè mapp. 221 sub. 703).

Si precisa che lo scrivente perito, alla luce della sussistenza del contratto locativo in essere ha applicato una riduzione del 10% al presunto valore di mercato; qualora il contratto de quo, sulla base delle inesattezze riscontrate, dovesse ritenersi non valido, tale riduzione non andrà considerata; al pari la stessa non andrà applicata - ovviamente - nel caso in cui l' immobile venisse liberato prima della futura assegnazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2634/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Milano 2 ai nn. 133132/24059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 207.966,32.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Tale ipoteca colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40, mapp. 1449 Ha 00.08.65.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2324 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Milano 2 ai nn. 111515/76123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275

Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3594 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Milano 2 ai nn. 110045/74307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2006), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di dr. Mario Grossi ai nn. 117028/21118 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Abbiategrasso (MI) ai nn. 2696 serie 1T, trascritto il 16/11/2006 a Milano 2 ai nn. 175498/91374.

Con tale atto Callini Giuseppe e Callini Mario vendevano all' Immobiliare Nora sas di Giorgi Elisabetta & c. i mapp. 221 sub. 702 / mapp. 222 sub. 702 / mapp. 223 sub. 701 / mapp. 224 sub. 701 (per tutti gli eventuali diritti, gravami, ecc. si rimanda integralmente al detto titolo notarile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di Callini Roberto (dal 13/11/1976 fino al 19/10/2006), registrato il 17/05/1977 a Magenta ai nn. 33 vol. 315, trascritto il 26/07/1977 a Milano 2 ai nn. 33749/28258.

Con tale successione i sigg.ri Callini Giuseppe e Callini Mario ereditavano - tra le altre cose - i: * mapp. 221/1 * mapp. 221/2 * mapp. 222 * mapp. 223 * mapp. 224 Sussiste poi accettazione tacita di eredità, trascritta alla Milano 2 in data 07.03.2022 al n. 28988/19499.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **63/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e formazione di nuova unità immobiliare, presentata il 01/09/2017 con il n. 6410 di prot. di protocollo, agibilità del 13/11/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale del Piano delle Regole e dei Servizi - ARE Ambito Residenziale di Espansione. La porzione antistante l'edificio abitativo, prospettante verso la pubblica Via ricade invece in sede stradale. Norme tecniche di

attuazione ed indici: . (La suddetta destinazione di zona è riferita alla data del 16.01.2023). Per tutti i maggiori ed ulteriori dettagli, conferme, parametri, ecc. si rimanda agli Strumenti Comunali, ivi compreso il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto / reperito dallo scrivente perito.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sia nell' iscrizione ipotecaria del 23.11.2020 che nei successivi pignoramenti, sono indicati quali identificativi catastali oggetto di procedura:

- * mapp. 221 sub. 703 (corrispondente all' unità abitativa di piano terra di cui al presente Lotto 1)
- * mapp. 221 sub. 704 (corrispondente all' unità abitativa di piano primo di cui al successivo Lotto 2)
- * mapp. 222 sub. 703 (corrispondente all' unità immobiliare in corpo staccato di cui al successivo Lotto 3)

senza l' esplicita indicazione dei beni comuni di cui ai mapp. 223 Ente Urbano di Ha 00.04.78 (cortile) e mapp. 224 Ente Urbano di Ha 00.04.10 (cortile),

al Catasto Fabbricati censiti con i

- * mapp. 223 sub. 702 PT Bene Comune non censibile graffato con il
- * mapp. 224 sub. 702.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scala di accesso al piano primo, presenta, al quarto gradino partendo da terra, una luce antistante utile di mt. 0.70 circa; al piano primo è stata realizzata una tamponatura in cartongesso, con insita porta, a delimitazione tra disimpegno e rampa scala. Si evidenzia poi quanto già indicato al precedente Lotto 1 che nella muratura divisoria tra il disimpegno / vano scala della detta unità ed il locale limitrofo dell' abitazione di piano terra (di cui al detto Lotto 1) sussiste un varco porta che andrà richiuso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamenti con sistemazione rampa scala e rimozione parete in cartongesso a piano primo + pratiche

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti costi per sistemazione rampa scala e rimozione parete in cartongesso: €3.500,00

La cifra esposta è da ritenersi assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di effettivo adeguamento sarà possibile quantificare fattibilità, oneri, costi, opere, rimesse in pristino, ecc.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale si ritiene corrisponda all' effettivo stato dei luoghi; sussiste unicamente una lieve discordanza in ordine al varco porta esistente tra il disimpegno / vano scala di piano terra della presente unità (Lotto 2) ed il limitrofo vano dell' abitazione relativa al Lotto 1. Detto varco andrà eliminato con idonea chiusura muraria. Si rileva inoltre che al termine della rampa scala a piano primo è in essere una paratia in cartongesso con insito varco porta, priva di titolarità edilizia e pertanto da rimuovere.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCONATE CORSO AMERICA (EX VIA CUGGIONO) 67

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCONATE Corso America (ex Via Cuggiono) 67, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione abitativa posta all' interno di edificio cortilizio di vecchia edificazione, composta da: ingresso / vano scala (con sottoscala) a piano terra, disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico e balcone a piano primo.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle e parte in laminato, porte interne tamburate, serramenti finestre in legno protetti parte con tapparelle in pvc e parte con gelosie in legno, riscaldamento autonomo con elementi radianti a parete.

Sull' area cortilizia comune risultano esistenti alcuni manufatti precari privi di regolarità edilizia che andranno rimossi.

L' intero cortile dovrà intendersi comune a tutte le unità (Lotti 1-2-3) e dovrà inoltre garantire idonei spazi a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2.90 P1 (controsoffitto).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 221 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Corso America 67, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (del piano terra): Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), altra U.I. sub. 703 per tre lati (del piano primo): prospetto su Corso America (con interposta striscia di banchina stradale facente parte del mapp. 223 bene comune non censibile), prospetto su cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile per due lati, altra proprietà mapp. 220.

Al Catasto Terreni l' intero compendio all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto risulta ricadere sui: Comune di Arconate - Fg. 7 * mapp. 221 Ente Urbano Ha 00.01.05 * mapp. 222 Ente Urbano Ha 00.01.09 * mapp. 223 Ente Urbano Ha 00.04.78 * mapp. 224 Ente Urbano Ha 00.04.10 Si evidenzia poi che sussistono i * mapp. 223 sub. 702 PT graffato con il * mapp. 224 sub. 702 PT che sono censiti al NCEU quali Beni Comuni non Censibili e costituiscono cortile comune ai Lotti 1-2-3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione a P1	95,50	x	100 %	=	95,50
disimpegno ingresso a PT	11,00	x	50 %	=	5,50
balcone a P1	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	121,50				105,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale e Certificato di destinazione urbanistica
- visure ipotecarie e certificazione notarile
- contratti di locazione

(Il presente elaborato peritale ricomprende tutti i vari compendi immobiliari oggetto di procedura e

sostituisce quindi le precedenti versioni depositate in prima istanza quali singole relazioni riguardanti - separatamente - i vari immobili)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Busto Arsizio e Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Arconate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Milano, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,50	0,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 8.500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.650,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.350,00**

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: **€ 69.350,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a ARCONATE Corso America (ex Via Cuggiono) 63, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corpo rustico, stato oggetto di parziali interventi ristrutturativi abusivi e peraltro incompleti.

E' privo di qualsivoglia impianto, serramenti, finiture, ecc.

La copertura è in tegole portoghesi con sottostante orditura lignea.

Sull' area cortilizia comune risultano esistenti alcuni manufatti precari privi di regolarità edilizia che andranno rimossi.

L' intero cortile dovrà intendersi comune a tutte le unità (Lotti 1-2-3) e dovrà inoltre garantire idonei spazi a parcheggio.

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

- foglio 7 particella 222 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 141 mq, rendita 174,77 Euro, indirizzo catastale: Corso America 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile per due lati, altra proprietà mapp. 861, altra proprietà mapp. 220.

Al Catasto Terreni l' intero compendio all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto risulta ricadere sui: Comune di Arconate - Fg. 7 * mapp. 221 Ente Urbano Ha 00.01.05 * mapp. 222 Ente Urbano Ha 00.01.09 * mapp. 223 Ente Urbano Ha 00.04.78 * mapp. 224 Ente Urbano Ha 00.04.10 Si evidenzia poi che sussistono i * mapp. 223 sub. 702 PT graffato con il * mapp. 224 sub. 702 PT che sono censiti al NCEU quali Beni Comuni non Censibili e costituiscono cortile comune ai Lotti 1-2-3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.900,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2634/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Milano 2 ai nn. 133132/24059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 207.966,32.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Tale ipoteca colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40, mapp. 1449 Ha 00.08.65.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2324 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Milano 2 ai nn. 111515/76123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3594 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Milano 2 ai nn. 110045/74307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2006), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di dr. Mario Grossi ai nn. 117028/21118 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Abbiategrasso (MI) ai nn. 2696 serie 1T, trascritto il 16/11/2006 a Milano 2 ai nn. 175498/91374.

Con tale atto Callini Giuseppe e Callini Mario vendevano all' Immobiliare Nora sas di Giorgi Elisabetta & c. i mapp. 221 sub. 702 / mapp. 222 sub. 702 / mapp. 223 sub. 701 / mapp. 224 sub. 701 (per tutti gli eventuali diritti, gravami, ecc. si rimanda integralmente al detto titolo notarile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di Callini Roberto (dal 13/11/1976 fino al 19/10/2006), registrato il 17/05/1977 a Magenta ai nn. 33 vol. 315, trascritto il 26/07/1977 a Milano 2 ai nn. 33749/28258.

Con tale successione i sigg.ri Callini Giuseppe e Callini Mario ereditavano - tra le altre cose - i: * mapp. 221/1 * mapp. 221/2 * mapp. 222 * mapp. 223 * mapp. 224 Sussiste poi accettazione tacita di eredità, trascritta alla Milano 2 in data 07.03.2022 al n. 28988/19499.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **60/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione manto di copertura e orditura , presentata il 11/07/2007 con il n. 6434 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale del Piano delle Regole e dei Servizi - ARE Ambito Residenziale di Espansione. La porzione antistante l'edificio abitativo, prospettante verso la pubblica Via ricade invece in sede stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: . (La suddetta destinazione di zona è riferita alla data del 16.01.2023). Per tutti i maggiori ed ulteriori dettagli, conferme, parametri, ecc. si rimanda agli Strumenti Comunali, ivi compreso il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto / reperito dallo scrivente perito.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sia nell' iscrizione ipotecaria del 23.11.2020 che nei successivi pignoramenti, sono indicati quali identificativi catastali oggetto di procedura:

* mapp. 221 sub. 703 (corrispondente all' unità abitativa di piano terra di cui al presente Lotto 1)

* mapp. 221 sub. 704 (corrispondente all' unità abitativa di piano primo di cui al successivo Lotto 2)

* mapp. 222 sub. 703 (corrispondente all' unità immobiliare in corpo staccato di cui al successivo Lotto 3)

senza l' esplicita indicazione dei beni comuni di cui ai mapp. 223 Ente Urbano di Ha 00.04.78 (cortile) e mapp. 224 Ente Urbano di Ha 00.04.10 (cortile),

al Catasto Fabbricati censiti con i

* mapp. 223 sub. 702 PT Bene Comune non censibile graffato con il

* mapp. 224 sub. 702.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati alcuni divisori murari ed una rampa scala, privi di autorizzazione edilizia e peraltro non ultimati (al rustico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino con demolizione opere

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti costi per rimessa in pristino (demolizioni): €3.000,00

La cifra esposta è da ritenersi assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di regolarizzazione / rimessa in pristino sarà possibile quantificare con esattezza fattibilità, costi, oneri e quant' altro necessario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale con riferimento alla sagoma dell' edificio corrisponde all' effettivo stato dei luoghi; tuttavia risultano in essere alcune opere parziali ed incomplete (scala al rustico, alcuni tavolati murari pure al rustico, ecc.) che non sono autorizzate ed andranno demolite.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCONATE CORSO AMERICA (EX VIA CUGGIONO) 63

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a ARCONATE Corso America (ex Via Cuggiono) 63, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corpo rustico, stato oggetto di parziali interventi ristrutturativi abusivi e peraltro incompleti.

E' privo di qualsivoglia impianto, serramenti, finiture, ecc.

La copertura è in tegole portoghesi con sottostante orditura lignea.

Sull' area cortilizia comune risultano esistenti alcuni manufatti precari privi di regolarità edilizia che andranno rimossi.

L' intero cortile dovrà intendersi comune a tutte le unità (Lotti 1-2-3) e dovrà inoltre garantire idonei spazi a parcheggio.

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

- foglio 7 particella 222 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 141 mq, rendita 174,77 Euro, indirizzo catastale: Corso America 63, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune mapp. 223 bene comune non censibile per due lati, altra proprietà

mapp. 861, altra proprietà mapp. 220.

Al Catasto Terreni l'intero compendio all'interno del quale è inserita la porzione in oggetto risulta ricadere sui: Comune di Arconate - Fig. 7 * mapp. 221 Ente Urbano Ha 00.01.05 * mapp. 222 Ente Urbano Ha 00.01.09 * mapp. 223 Ente Urbano Ha 00.04.78 * mapp. 224 Ente Urbano Ha 00.04.10 Si evidenzia poi che sussistono i * mapp. 223 sub. 702 PT graffato con il * mapp. 224 sub. 702 PT che sono censiti al NCEU quali Beni Comuni non Censibili e costituiscono cortile comune ai Lotti 1-2-3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie rustico a PT	110,00	x	100 %	=	110,00
superficie rustico a P1	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	168,00				168,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

- a) ubicazione
- b) consistenza immobiliare
- c) destinazione d'uso
- d) destinazione urbanistica
- e) livello di piano
- f) vetustà

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

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

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale e Certificato di destinazione urbanistica
- visure ipotecarie e certificazione notarile
- contratti di locazione

(Il presente elaborato peritale ricomprende tutti i vari compendi immobiliari oggetto di procedura e sostituisce quindi le precedenti versioni depositate in prima istanza quali singole relazioni riguardanti - separatamente - i vari immobili)

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	168,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 2.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.900,00
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:	€ 39.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a ARCONATE (prossimo alla Via San Martino - piazzetta dell' Umiltà), della superficie commerciale di **865,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno posto all' interno di comparto edificato in forza di PL, con forma regolare e - in base a quanto riferito dalla proprietà - già con predisposizione dei vari allacciamenti.

(Si precisa che la consistenza indicata è quella reperita in visura catastale; non si è proceduto a rilievi planimetrici di dettaglio)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1449 (catasto terreni), qualita/classe semin. irriguo Cl. 2, superficie 865, reddito agrario 6,25 € reddito dominicale 5,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (del mapp. 1449): mapp. 694-693, mapp. 1273-1447, mapp. 1361, mapp. 624-1029

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	865,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.500,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2634/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Milano 2 ai nn. 133132/24059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 207.966,32.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Tale ipoteca colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40, mapp. 1449 Ha 00.08.65.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2324 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Milano 2 ai nn. 111515/76123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3594 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Milano 2 ai nn. 110045/74307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

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:

In merito agli ulteriori passaggi, antecedenti ai titoli sotto riportati, con specifico riferimento anche a quanto indicato nella certificazione notarile, si evidenzia quanto segue:

Nei riguardi del mapp. 347 (che ha poi generato il mapp. 1449)

- **Successione in morte di Bandera Celestina** deceduta il 25.10.1964 (Denuncia del 11.01.1969) a favore di Callini Maria la quota di 1/3, a Callini Mario la quota di 1/3, a Callini Giuseppe la quota di 1/3 del mapp. 347; sussiste **accettazione tacita di eredità** trascritta alla Milano 2 in data 04.03.2022 al n. 28132/18896;

- **Successione in morte di Callini Maria** deceduta il 02.03.1975 (denuncia n. 34 vol. 315) trascritta alla Milano 2 in data 24.10.1977 al n. 43518/36213, a favore di Callini Mario la quota di 1/9 (2/18),

Callini Giuseppe la quota di 1/9 (2/18) e Callini Roberto la quota di 1/9 (2/18) del mapp. 347; sussiste **accettazione tacita di eredità** trascritta alla Milano 2 in data 04.03.2022 al n. 28133/18897;

- **Successione in morte di Callini Roberto** deceduto il 13.11.1976 (denuncia n. 33 vol. 315) trascritta alla Milano 2 in data 26.07.1977 al n. 33749/28258, a favore di Callini Mario la quota di 1/18 e Callini Giuseppe la quota di 1/18 del mapp. 347; sussiste **accettazione tacita di eredità** trascritta alla Milano 2 in data 07.03.2022 al n. 28987/19498;

Nei riguardi del mapp. 165 (che ha poi generato il mapp. 1449)

- **Verbale di pubblicazione testamento in morte di Bandera Emma**, trascritto alla Milano 2 in data 19.05.98 al n. 39120/28676, a favore di Ceriotti Pietro Angelo per la quota di 1/3 (2/6) e di Ceriotti Mario per la quota di 1/3 (2/6) del mapp. 165 di Ha 00.46.40; sussistono **accettazioni tacite di eredità** trascritte alla Milano 2 in data 04.03.2022 al n. 28130/18894, in data 07.03.2022 al n. 28989/19500 e al n. 28990/19501;

- **Verbale di pubblicazione testamento in morte di Bandera Faustina**, trascritto alla Milano 2 in data 28.04.2001 al n. 41574/27354, a favore di Ceriotti Pietro Angelo per la quota di 1/6 e di Ceriotti Mario per la quota di 1/6 del mapp. 165 di Ha 00.46.40; sussiste **accettazione tacita di eredità** trascritta alla Milano 2 in data 18.04.2011 al n. 43244/24961;

- **Verbale di pubblicazione testamento in morte di Ceriotti Mario**, trascritto alla Milano 2 in data 11.12.2001 al n. 136848/84917, a favore di Ceriotti Pietro Angelo (o Ceriotti Pietro Angelo) la quota di 1/6 del mapp. 165 di Ha 00.46.40 (che ha poi generato l'odierno mapp. 1449); sussiste **accettazione tacita di eredità** trascritta alla Milano 2 in data 18.04.2011 al n. 43245/24962.

Sussiste inoltre:

- **Convenzione edilizia** n. 64486/18216 di rep. del 30.09.2008, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.10.2008 al n. 156259 generale e n. 100311 particolare, intercorsa tra il Comune di Arconate e l'Immobiliare Domus srl + altri (alla quale si rimanda per tutti gli eventuali dati, parametri, vincoli, accordi, gravami, ecc.).

Per tutti i maggiori dettagli si rimanda alla Certificazione Notarile al 22.07.2022 e alle visure ipotecarie

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2018), con atto stipulato il 23/03/2018 a firma di dr. Franco Gavosto ai nn. 73576/25476 di repertorio, registrato il 28/03/2018 a Milano 4 ai nn. 11979 mod. 1T, trascritto il 28/03/2018 a Milano 2 ai nn. 40797/27401.

Con tale atto l'immobiliare DOMUS srl vendeva all'Immobiliare Nora sas di Giorgi Elisabetta & c. il mapp. 1449 di Ha 00.08.65 (per eventuali diritti, gravami ecc. si rimanda integralmente al detto titolo notarile). Si precisa poi che sempre in tale atto venivano ricostruite le diverse variazioni catastali intercorse negli anni, e precisamente "..... a) con atto in data 29 giugno 2006 n. 60920 / 15281 di repertorio a mio rogito la società venditrice e la società "Progetto 2001 srl" hanno acquistato in parti uguali tra loro un appezzamento di terreno mapp. 347 ettari 0.41.50; b) con tipo di frazionamento 12 febbraio 2008 n. MI0009415 di prot., l'originario mappale 347 del foglio 5 è stato frazionato nei seguenti nuovi mappali * 1267 già 347/a di ettari 0.19.35; * 1268 già 347/d di ettari 0.01.47; * 1269 già 347/c di ettari 0.02.79; * 1270 già 347/d di ettari 0.02.54; * 1271 già 347/e di ettari 0.00.58; * 1272 già 347/f di ettari 0.14.05; * 1273 già 347/g di ettari 0.00.61; * 1274 già 347/h di ettari 0.00.11; c) con atto in data 10 luglio 2008 n. 64269/18042 di repertorio a mio rogito la società venditrice e la società Progetto 2001 srl hanno proceduto alla divisione della comunione tra loro esistente; d) con atto in data 10 luglio 2008 n. 64270 / 18043 di repertorio a mio rogito la società venditrice ha acquistato un appezzamento di terreno a seguito del tipo di frazionamento 12 febbraio 2008 n. MI0009415 mappali 1275 di ettari 0.28.78 1278 di ettari 0.01.86 1281 di ettari 0.02.34; e) con atto in data 30 settembre 2008 n. 64486/18216 di repertorio a mio rogito è stata stipulata con il Comune di Arconate la Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione n. 9 - Lotto stralcio n. 2 denominato "San Martino", nel cui perimetro sono ricomprese le sopra descritte aree di proprietà della società venditrice; f) con tipo di frazionamento / mappale 16 aprile 2018 numero

MI0284010 di protocollo, i mappali 1272 e 1275 sono stati fusi e frazionati nei seguenti mappali * 1272 di ettari 0.12.02; * 1334 di ettari 0.30.81; g) con tipo di frazionamento / mappale 24 febbraio 2011 n. MI0154338 di protocollo, il mappale 1334 è stato frazionato nei seguenti mappali * 1360 di ettari 0.04.46; * 1361 di ettari 0.04.36; * 1362 di ettari 0.00.91; * 1363 di ettari 0.21.08; h) con tipo di frazionamento / mappale 11 giugno 2014 n. MI0269388 di protocollo, il mappale 1363 è stato frazionato nei seguenti mappali * 1446 di ettari 0.05.87; * 1447 di ettari 0.00.79; * 1448 di ettari 0.05.77; * 1449 di ettari 0.08.65".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2006 fino al 10/07/2008), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di dr. Franco Gavosto ai nn. 60920/15281 di repertorio, trascritto il 14/07/2006 a Milano 2 ai nn. 112650/59185.

Con tale atto Callini Mario e Callini Giuseppe vendevano alla Immobiliare Domus srl x 1/2 e a Progetto 2001 srl x 1/2 il mapp. 347 di Ha 00.41.50 (particella questa che ha poi generato l' odierno mapp. 1449).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 10/07/2008 fino al 23/03/2018), con atto stipulato il 10/07/2008 a firma di dr. Franco Gavosto ai nn. 64269/18042 di repertorio, trascritto il 23/07/2008 a Milano 2 ai nn. 97476/54838.

Con tale atto l' Immobiliare Domus srl e Progetto 2001 srl addivenivano a divisione immobiliare con la quale alla detta Immobiliare Domus srl venivano assegnati i: * mapp. 1268 Ha 00.01.46 * mapp. 1269 Ha 00.02.79 * mapp. 1270 Ha 00.02.54 * mapp. 1271 Ha 00.00.58 * mapp. 1272 Ha 00.14.50 * mapp. 1274 Ha 00.00.11. (Particelle queste dalle quali veniva poi generato l' odierno mapp. 1449).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2008 fino al 23/03/2018), con atto stipulato il 10/07/2008 a firma di dr. Franco Gavosto ai nn. 64270/18043 di repertorio, trascritto il 23/07/2008 a Milano 2 ai nn. 97477/54839.

Con tale atto Ceriotti Pietro Angelo vendeva all' Immobiliare Domus srl i mapp. 1275 di Ha 00.28.78, mapp. 1278 di Ha 00.01.86 e mapp. 1281 di Ha 00.02.34 (ove il mapp. 1275 generava poi l' odierno mapp. 1449).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ARE - Ambito Residenziale di Espansione con vincolo di zona di rispetto geometrico pozzi (200 m.). Il mapp. 1449 è oggetto di Convenzione del 30.09.2008 (PL PA9 - lotto stralcio 2) successivamente prorogata come indicato nel CdU.. (La suddetta destinazione di zona è riferita alla data del 16.01.2023). Per tutti gli ulteriori e maggiori dettagli si rimanda agli Strumenti Comunali, alla Convenzione (per il cui contesto il futuro acquirente - prima dell' eventuale assegnazione - dovrà verificare con il Comune l' effettiva validità a quella data), nonchè al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto perito ed allegato alla perizia. Si rileva poi che entro breve subentrerà in adozione il nuovo strumento urbanistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCONATE (PROSSIMO ALLA VIA SAN MARTINO - PIAZZETTA DELL' UMILTÀ)

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ARCONATE (prossimo alla Via San Martino - piazzetta dell' Umiltà), della superficie commerciale di **865,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno posto all' interno di comparto edificato in forza di PL, con forma regolare e - in base a quanto riferito dalla proprietà - già con predisposizione dei vari allacciamenti.

(Si precisa che la consistenza indicata è quella reperita in visura catastale; non si è proceduto a rilievi planimetrici di dettaglio)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1449 (catasto terreni), qualita/classe semin. irriguo Cl. 2, superficie 865, reddito agrario 6,25 € reddito dominicale 5,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (del mapp. 1449): mapp. 694-693, mapp. 1273-1447, mapp. 1361, mapp. 624-1029

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	865,00	x	100 %	=	865,00
Totale:	865,00				865,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.000,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

- a) ubicazione
- b) consistenza immobiliare
- c) destinazione urbanistica
- d) classamento catastale
- e) morfologia
- f) presunto grado di appetibilità sul mercato
- g) presunto valore di mercato per immobili simili
- h) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * * * *

Parte integrante e sostanziale delle presenti perizie sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale e Certificato di destinazione urbanistica
- visure ipotecarie e certificazione notarile

(Il presente elaborato peritale ricomprende tutti i vari compendi immobiliari oggetto di procedura e sostituisce quindi le precedenti versioni depositate in prima istanza quali singole relazioni riguardanti - separatamente - i vari immobili)

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	865,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.500,00**

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: **€ 104.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ARCONATE (prossimo alla Via Zerbi), della superficie commerciale di **15.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno (di fatto due porzioni separate tra loro da strada / banchine / pista ciclabile intermedie), con andamento pianeggiante.

Lo stesso risulta recintato parte in rete metallica e parte in struttura di cls prefabbricata.

La proprietà ha riferito che i due lotti sono coltivati / mantenuti puliti da soggetto terzo, senza alcun titolo ufficiale.

Come già precisato la porzione attualmente adibita a strada (Via Zerbi), pista ciclabile, banchine, ecc., facente di fatto ancora parte dell' intero mappale 275 (oggetto della presente perizia), dovrà - in un prossimo futuro - essere espropriata dal Comune, previ necessari aggiornamenti catastali (frazionamenti, ecc.). Procedure queste per le quali il tecnico comunale ha riferito che sono già parzialmente in itinere. A tal proposito quindi, nei riguardi del detto frazionamento catastale, sempre l' ufficio tecnico ha informato che la superficie oggetto di futura cessione al Comune (a stralcio quindi dell' attuale mapp. 275) dovrebbe assurgere a mq. 900 circa (consistenza assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di effettivo esproprio / frazionamento potrà essere quantificata con precisione).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe semin. irriguo Cl.2, superficie 15040, reddito agrario 108,75 € reddito dominicale 87,77 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (del mapp. 275 - come da atto di proprietà): a nord strada comunale di Lottizzazione, ad est i mapp. 835-279-280-281, a sud proprietà di terzi, ad ovest in parte proprietà di terzi ed in parte strada comunale.

Si precisa che in loco la particella de qua risulta materialmente suddivisa in due porzioni con interposta strada comunale (Via Zerbi) e relativa pista ciclabile, banchine, ecc.; di tutto cio' non risulta ancora essere stata aggiornata la situazione catastale nè notarile con atto di cessione al Comune, ivi compresa la mappa NCT che dovrà essere aggiornata con l' inserimento (stralcio) appunto della superficie a strada / pista / banchine / ecc.. Ne deriva che la consistenza catastale indicata (e desumibile dalla visura) di fatto non è corretta in quanto la superficie effettivamente utilizzabile sarà - ovviamente - inferiore, al netto cioè degli standards sopra indicati. Il Comune ha riferito che la superficie oggetto di futura cessione potrebbe assurgere indicativamente a mq. 900 (dato questo puramente indicativo e non certo che verrà correttamente quantificato solo in fase di effettiva cessione / frazionamento).

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.040,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.000,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La proprietà ha riferito che il compendio è coltivato / mantenuto pulito da soggetto terzo, senza alcun titolo ufficiale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2634/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Milano 2 ai nn. 133132/24059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 207.966,32.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Tale ipoteca colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40, mapp. 1449 Ha 00.08.65.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2324 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Milano 2 ai nn. 111515/76123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3594 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Milano 2 ai nn. 110045/74307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tale pignoramento colpisce i mapp. 221 sub. 703, mapp. 221 sub. 704, mapp. 222 sub. 703, mapp. 275 Ha 01.50.40 e mapp. 1449 Ha 00.08.65.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2004), con atto stipulato il 24/06/2004 a firma di dr. Mario Grossi ai nn. 111183 di repertorio, registrato il 14/07/2004 a Abbiategrasso ai nn. 1325 serie 1T, trascritto il 19/07/2004 a Milano 2 ai nn. 106274/54136.

Con tale atto Callini Mario e Callini Giuseppe vendevano all' Immobiliare Nora sas di Giorgi Elisabetta & c. il mapp. 275 di ha 01.50.40 (per tutti gli eventuali diritti, gravami, ecc. si rimanda integralmente al detto titolo notarile e/o a quelli di provenienza).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di Callini Roberto (dal 13/11/1976 fino al 19/10/2006), registrato il 17/05/1977 a Ufficio Registro di Magenta ai nn. 33 vol. 315, trascritto il 26/07/1977 a Milano 2 ai nn. 33749/28258.

Con tale successione Callini Giuseppe e Callini Mario ereditavano - tra le altre cose - il mapp. 275 di Ha 01.50.40. Sussiste poi accettazione tacita di eredità trascritta alla Milano 2 in data 04.03.2022 al n. 28131/18895.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 96/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 24/06/1977, rilasciata il 25/07/1977.

La presente pratica riguardava la costruzione di recinzione posta a delimitazione dell' intero mapp. 275, che - oggi - risulta di fatto suddiviso in due porzioni con interposta sede stradale (Via Zerbi). Il tutto non ancora regolarizzato sia in catasto che sotto il profilo notarile (esproprio avanti il Comune).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona parte in ambito agricolo di ricomposizione margine urbano, parte in ambito agricolo strategico e parte in sede stradale. (La suddetta destinazione di zona è riferita alla data del 16.01.2023). Per tutti gli ulteriori e maggiori dettagli si rimanda agli Strumenti Comunali ed al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto perito ed allegato alla perizia. Si rileva poi che entro breve subentrerà in adozione il nuovo strumento urbanistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCONATE (PROSSIMO ALLA VIA ZERBI)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ARCONATE (prossimo alla Via Zerbi), della superficie commerciale di **15.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno (di fatto due porzioni separate tra loro da strada / banchine / pista ciclabile intermedie), con andamento pianeggiante.

Lo stesso risulta recintato parte in rete metallica e parte in struttura di cls prefabbricata.

La proprietà ha riferito che i due lotti sono coltivati / mantenuti puliti da soggetto terzo, senza alcun titolo ufficiale.

Come già precisato la porzione attualmente adibita a strada (Via Zerbi), pista ciclabile, banchine, ecc., facente di fatto ancora parte dell' intero mappale 275 (oggetto della presente perizia), dovrà - in un prossimo futuro - essere espropriata dal Comune, previ necessari aggiornamenti catastali (frazionamenti, ecc.). Procedure queste per le quali il tecnico comunale ha riferito che sono già parzialmente in itinere. A tal proposito quindi, nei riguardi del detto frazionamento catastale, sempre l' ufficio tecnico ha informato che la superficie oggetto di futura cessione al Comune (a stralcio quindi dell' attuale mapp. 275) dovrebbe assurgere a mq. 900 circa (consistenza assolutamente indicativa e per nulla certa in quanto solo in fase di effettivo esproprio / frazionamento potrà essere quantificata con precisione).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe semin. irriguo Cl.2, superficie 15040, reddito agrario 108,75 € reddito dominicale 87,77 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (del mapp. 275 - come da atto di proprietà): a nord strada comunale di Lottizzazione, ad est i mapp. 835-279-280-281, a sud proprietà di terzi, ad ovest in parte proprietà di terzi ed in parte strada comunale.

Si precisa che in loco la particella de qua risulta materialmente suddivisa in due porzioni con interposta strada comunale (Via Zerbi) e relativa pista ciclabile, banchine, ecc.; di tutto cio' non risulta ancora essere stata aggiornata la situazione catastale nè notarile con atto di cessione al Comune, ivi compresa la mappa NCT che dovrà essere aggiornata con l' inserimento (stralcio) appunto della superficie a strada / pista / banchine / ecc.. Ne deriva che la consistenza catastale indicata (e desumibile dalla visura) di fatto non è corretta in quanto la superficie effettivamente utilizzabile sarà - ovviamente - inferiore, al netto cioè degli standards sopra indicati. Il Comune ha riferito che la superficie oggetto di futura cessione potrebbe assurgere indicativamente a mq. 900 (dato questo puramente indicativo e non certo che verrà correttamente quantificato solo in fase di effettiva cessione / frazionamento).

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è scorrevole.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie mapp.275 (consistenza catast. al lordo della strada, banchine, pista ciclabile, ecc.); tale superficie a standards, quindi oggetto di futura cessione, dovrebbe assurgere (in base a quanto riferito sommariamente dal Comune) a mq.900 circa)	15.040,00	x	100 %	=	15.040,00
Totale:	15.040,00				15.040,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

- a) ubicazione
- b) consistenza immobiliare
- c) destinazione urbanistica
- d) classamento catastale
- e) morfologia
- f) presunto grado di appetibilità sul mercato
- g) presunto valore di mercato per immobili similari
- h) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * * * *

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

- visione satellitare
- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- documentazione comunale e Certificato di destinazione urbanistica
- visure ipotecarie e certificazione notarile

(Il presente elaborato peritale ricomprende tutti i vari compendi immobiliari oggetto di procedura e sostituisce quindi le precedenti versioni depositate in prima istanza quali singole relazioni riguardanti - separatamente - i vari immobili)

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	15.040,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.000,00**

data 15/02/2023

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA