



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 177/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VIVIGAS SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Milton D'AMBRA

CUSTODE:

IVG -Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**BEATRICE BOVA**

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: [architetto.bovab@libero.it](mailto:architetto.bovab@libero.it)

PEC: [beatrice.bova@archiworldpec.it](mailto:beatrice.bova@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2018

# LOTTO 1

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

**A** **Unità abitativa in corte con aree pertinenziali** a BUSCATE VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 12, della superficie commerciale di **200,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità abitativa facente parte di un contesto cortilizio con accesso dal cancello carraio posto su via G. Carducci, all'altezza del numero civico 12: da qui si raggiunge il cortile comune su cui prospetta il lato sud dell'unità abitativa di cui trattasi, che si distribuisce al piano terra (zona giorno) e al piano primo (zona notte), collegati da scala interna. Come specificato in altre sezioni della presente relazione (ai paragrafi 7 e 8), lo stato dei luoghi rilevato si presenta completamente differente rispetto all'unica planimetria disponibile agli atti (scheda catastale -ALL. 9), non esistendo presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale pratiche autorizzate relative alla radicale trasformazione edilizia che ha interessato l'unità abitativa di cui trattasi.

Come riscontrabile dalla ricostruzione grafica elaborata dalla sottoscritta CTU dopo il rilievo in situ (ALL.14), dal cortile comune si accede direttamente alla zona "giorno" (soggiorno/cucina) dell'unità, a sua volta collegata al disimpegno scala su cui prospettano un ripostiglio, un servizio igienico e una tettoia chiusa sui lati perimetrali, e da cui si accede all'area esterna pertinenziale, adibita a giardino, e posta sul lato posteriore del corpo di fabbrica. Dalla scala si raggiunge il primo piano, dove attraverso un atrio ed un disimpegno, si accede alle due camere e a un secondo servizio igienico.

A miglior specifica, si veda il rilievo fotografico del contesto cortilizio e dell'unità effettuato in data 13 e 14 dicembre 2021, allegato (ALL.3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,75 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 138-142-146 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI GIOSUE' N.12, piano: T-1°, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e precedenti (variaz. di classamento del 12/01/2015; variaz. toponomastica del 12/08/2011; variaz. del 04/08/1999 (migliore identificaz. catastale); costituzione del 22/07/1999.

Coerenze: da sud, a corpo, in senso orario: cortile comune al mapp. 145; mapp. 142; parte mappali 137,135,139,149,147.

A miglior specifica, si prenda visione delle relative visure catastali (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8). Come si evidenzia in visura storica e riportato anche sul certificato notarile (ALL.5), i mappali che identificano l'unità immobiliare oggetto della presente relazione nn. 138,142 sub. 703 e 146 (tra loro graffiati) del fg. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Buscate (MI), derivano dalla variazione n. 324813.1/1999 del 04/08/1999 dei mappali bnn. 138,142, sub. 702, 145 e 146 del fg. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Buscate (MI), costituiti con denuncia di costituzione n. 380842.1/1999 del 22/07/1999.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile ristrutturato nel 2008.



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

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>200,43 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€ 140.700,00</b>         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 136.479,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€ 133.749,42</b>         |
| Data della valutazione:   | <b>01/02/2022</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Durante i sopralluoghi precedentemente notificati alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuati in data 13/12/2021 e 14/12/2021 (come da verbale - ALL. 2), era presente il proprietario (ivi residente con coniuge e figli, come da certificato di residenza/stato di famiglia reperito - ALL. 13). Lo stesso ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento che la sottoscritta CTU ha effettuato, consentendo l'accesso all'immobile e manifestando disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie (ALL.4), ed il certificato notarile già depositato agli atti della procedura, e ivi allegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2006 a firma di Notaio dr.sa Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 15758/6303 di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 76124(Rg)-17600 (Rp), a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.



Detta trascrizione grava sul bene oggetto della presente relazione peritale descritto al punto A. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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

pignoramento, stipulata il 13/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1980 di repertorio, trascritta il 26/04/2018 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53544(Rg) - 35656 (Rp), a favore di VIVIGAS S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cauterale - verbale di pignoramento immobili.

Detta trascrizione grava sul bene oggetto della presente relazione peritale descritto al punto A. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 0,00</b>          |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b>          |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b>          |
| Millesimi condominiali:   | <b>non esiste</b>      |
| Ulteriori avvertenze:   | <b>costituzione di</b> |
|   | <b>condominio</b>      |

All'immobile competono i proporzionali diritti di proprietà sul cortile comune identificato al mappale 145, da cui si accede e recede (si veda atto di provenienza ALL.6).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

Come riportato anche sul certificato notarile, e in evidenza sulla visura storica, si precisa che i mappali che identificano l'unità immobiliare oggetto della presente relazione nn. 138,142 sub. 703 e 146 (tra loro graffati) del fg. 7 del CT del Comune di Buscate (MI), derivano dalla variazione n. 324813.1/1999 del 04/08/1999 dei mappali bnn. 138,142,sub. 702, 145 e 146 del fg. 7 del CT del Comune di Buscate (MI), costituiti con denuncia di costituzione n. 380842.1/1999 del 22/07/1999.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 10/05/2006), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Notaio dr.sa Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 15757/6302 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 76122 (Rg) -39109 (Rp).

Il titolo è riferito alle consistenze immobiliari censite al fg. 7 mapp. 138,142 sub. 703 e 146 tra loro graffati oggetto della presente relazione peritale (si legga la sezione 1^ VENDITA dell'atto sopra richiamato - ALL. 6), e ad altri immobili identificati con differenti particelle ceduti a soggetti diversi (si legga la sezione 2^ VENDITA del suddetto atto) .

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1979 fino al 10/05/2006), con atto stipulato il 27/04/1979 a firma di Notaio dr. Domenico Milani di Saronno ai nn. 7280/2538 di repertorio, registrato il 09/05/1979 a Saronno-Atti



Pubblici ai nn. 299 vol. 4, trascritto il 18/05/1979 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 28423 (Rg) -23528 (Rp).  
Si veda specifica riportata sull'atto di provenienza (ALL. 6) e visura storica catastale (ALL.7).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che l'atto di compravendita (ALL.6) riporta la dicitura "*le opere di costruzione relative ai fabbricati di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 ....la parte alienante dichiara che di seguito non sono avvenute modificazioni tali da comportare ulteriori licenze o concessioni edilizie*". L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa di tutti i proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto risultanze di pratiche edilizie inerenti l'immobile di cui trattasi. Sono invece state reperite, e accuratamente visionate con estrazione di copie, alcune pratiche edilizie intestate a precedente proprietà (Brancati Agostino), non significative ai fini della presente verifica di conformità edilizio-urbanistica, poichè riguardanti opere di manutenzione della copertura e lattonerie, nonchè la P.E 08/1984 che riguarda la ristrutturazione ed il recupero di un fabbricato rustico facente parte della stessa corte, ma distinto con diverso mappale (il n. 144), e che, per tale ragione, non viene allegata alla presente relazione, in quanto non pertinente ai fini della presente verifica edilizia. Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **6155/87**, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di "SISTEMAZIONE TRAVE TETTO", presentata il 10/12/1987 con il n. 6155 di protocollo, rilasciata il 22/12/1987 con il n. 6155/87 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente alla manutenzione della trave della copertura.  
Si veda documentazione reperita agli atti (ALL. 11a).

Denuncia di Inizio Attività N. **30/99**, intestata a [REDACTED] per lavori di "MANUTENZIONE STRAORDINARIA" del tetto (sostituzione completa del manto di copertura, orditura e lattonerie), presentata il 23/06/1999 con il n. 6328 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente alla manutenzione straordinaria della copertura dell'immobile.  
Si veda documentazione tecnica reperita agli atti (ALL. 11b).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N.19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona "Ambito storico originario consolidato" come da elaborati TAV. 1.6 (Disciplina dell'ambito storico consolidato) e TAV. 1.3.1 (Abaco dell'ambito storico originario consolidato), del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato 1.2 NTA (art. 14 con rimando alle specifiche norme tecniche dell'ambito storico originario consolidato, di cui all'elaborato 1.3). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si vedano gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7 (visure storiche catastali) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito dei rilievi metrici e fotografici effettuati durante i sopralluoghi, è stata riscontrata un'unità abitativa completamente diversa rispetto all'unica planimetria disponibile agli atti (scheda catastale ALL. 9). L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico dell'Ente di appartenenza (ALL.10 e ALL.11), come già premesso, non ha prodotto alcun titolo autorizzativo di tale trasformazione edilizia. L'immobile infatti è stato oggetto di ampliamento volumetrico che ha riguardato entrambi i piani. Al PIANO TERRA, nella superficie in ampliamento, è stato realizzato un servizio igienico, un vano scala in muratura di collegamento al primo piano, un piccolo ripostiglio e un accessorio con sovrastante tettoia. I due vani pre-esistenti al piano terra sono invece stati oggetto di interventi di ristrutturazione (opere interne e trasformazioni aperture di facciata). Al PIANO PRIMO, l'ampliamento ha dato origine, oltre che al vano scala, al disimpegno e ad una camera. All'interno del vano pre-esistente nel corpo di fabbrica originario, è stato ricavato invece un servizio igienico con relativo antibagno. E' stata infine demolita la scala esterna di collegamento tra i due piani visibile sulla scheda catastale agli atti, con conseguente ripristino del parapetto del balcone/ballatoio esistente. A seguito di una preventiva verifica effettuata con i tecnici comunali al fine di accertare la sanabilità degli interventi effettuati in assenza di autorizzazione, è emerso quanto segue: 1) L'AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, realizzato senza titolo edilizio autorizzativo, si configura come abuso edilizio grave non sanabile, in quanto non conforme alla zona urbanistica su cui insiste, vale a dire ambito storico originario consolidato del PGT vigente, zona di recupero sulla quale è possibile intervenire solo con opere di ristrutturazione di 2° grado senza modifica di sagoma (i riferimenti normativi sono meglio specificati al paragrafo 7.2 e riportati nell'ALL.12). A ciò si aggiunge anche il vincolo di tipo paesaggistico a cui l'area è sottoposta, in quanto il Comune di Buscate ricade nel Parco regionale del Ticino (pertanto oltre alla conformità urbanistica andrebbe accertata anche la conformità paesaggistica). L' accertamento preliminare effettuato verbalmente con i tecnici comunali fa propendere per una probabile ipotesi di NON sanabilità dell'ampliamento volumetrico, per il mancato rispetto del requisito della doppia conformità urbanistica (al PGT vigente e a quello vigente all'epoca di realizzazione dell'opera) e alle prescrizioni delle normativa tecnica attuativa del Parco Ticino. Da qui ne potrebbe scaturire il diniego della sanabilità con provvedimento di demolizione dell'opera abusiva (NB: NATURALMENTE IL PROVVEDIMENTO IN TAL SENSO E' DEMANDATO ALL'ENTE COMPETENTE, PREVIA PRESENTAZIONE FORMALE DI ISTANZA ED ELABORATI GRAFICI E TECNICI DETTAGLIATI). 2) LE OPERE INTERNE E LE TRASFORMAZIONI REALIZZATE nel corpo di fabbrica originario, potranno invece essere oggetto di sanatoria, purché rispondenti alle prescrizioni normative di zona (art. 4.3 ASC dell' Elaborato 1.3 -NTA dell'ambito storico originario consolidato). Alla luce dell'istruttoria di massima sopra riportata, si prospetta la seguente soluzione procedurale (i cui costi vengono di seguito esplicitati): a) ripristino dello stato dei luoghi (ante ampliamento volumetrico), previa demolizione del fabbricato realizzato sul lato posteriore dell'edificio; b) sanatoria delle opere interne e modifiche di facciata realizzate in assenza di titolo autorizzativo. c) nuove opere da realizzare ex novo, per la fruizione degli ambienti abitabili (es. scala interna di collegamento tra i due piani). E' doveroso infine riportare alcune considerazioni volte a rappresentare una soluzione alternativa a quella sopra esposta, la cui ACCETTAZIONE E' DEMANDATA SOLO ED ESCLUSIVAMENTE all'Ente comunale di appartenenza: nonostante l'insanabilità dell'abuso in alcuni casi il Comune può infatti decidere di non procedere alla demolizione coattiva, applicando invece una sanzione economica amministrativa (pari al doppio del costo di demolizione). Ciò potrebbe avvenire se, a seguito di una perizia statica e di un'attenta valutazione tecnica, emergesse che la soluzione di demolizione delle parti abusive potrebbe compromettere la stabilità dell'intero corpo di fabbrica. In tale ipotesi l'ordine di demolizione da parte dell'Ente potrebbe essere sostituito da una sanzione pari al doppio del costo di abbattimento. (normativa di riferimento: : DPR 380/2001 - art. 36. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione dell'ampliamento volumetrico, pratica edilizia in sanatoria e nuove opere di adeguamento.

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

Costi di regolarizzazione:



- stima spese tecniche professionali per rilievi metrici dettagliati, redazione degli elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €5.000,00
- spese tecniche per la redazione della modulistica necessaria per la richiesta dell'agibilità (iva e oneri accessori esclusi ed esclusi i diritti di segreteria comunale): €500,00
- spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (iva e oneri accessori esclusi): €400,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo ex dell'art. 37 DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da €516 a €5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €5.164,00
- Stima dei costi effettivi di demolizione della porzione di fabbricato, messa in sicurezza, smaltimento macerie, opere di adeguamento interno e di ripristino necessari (iva esclusa): €25.000,00
- arrotondamento: €36,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere sopra descritte. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale (in ogni caso da produrre a chiusura della pratica edilizia, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità), si rinvia al punto 8.2 "conformità catastale".

Si riportano di seguito: 1) le planimetrie (piano terra e piano primo) dello stato attuale rilevato con l'evidenza, in colore giallo, dell'ampliamento volumetrico effettuato e di cui si ipotizza la demolizione; 2) le planimetrie della soluzione finale ipotizzata risultante dopo la demolizione (ripristino dello stato dei luoghi), la sanatoria delle opere interne e la realizzazione delle opere di adeguamento (es. scala a chiocciola di collegamento).



SOLUZIONE FINALE PROPOSTA CON  
DEMOLIZIONE/SANATORIA/ADEGUAMENTO



STATO DI FATTO RILEVATO CON PORZIONE DA  
DEMOLIRE (IN GIALLO)



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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





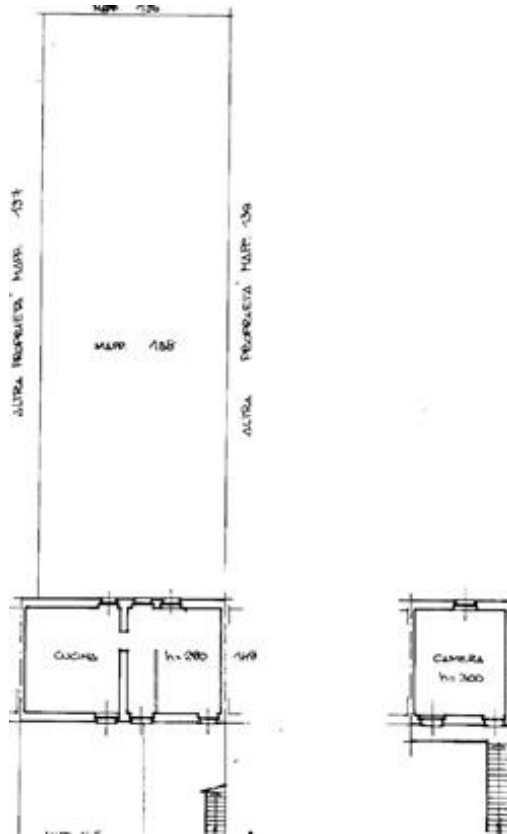
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale dell'abitazione (Hp di demolizione dell'ampliamento), mediante procedura Docfa, esclusi i diritti catastali ( attualmente pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll'aggiornamento della scheda catastale dell'unità oggetto della presente procedura, da effettuarsi successivamente all'approvazione della pratica di sanatoria con demolizione del fabbricato.

Si riporta di seguito l' attuale scheda catastale dell'abitazione (già riportata nell' ALL. 9).



Planimetria estratte da scheda catastale agli atti

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

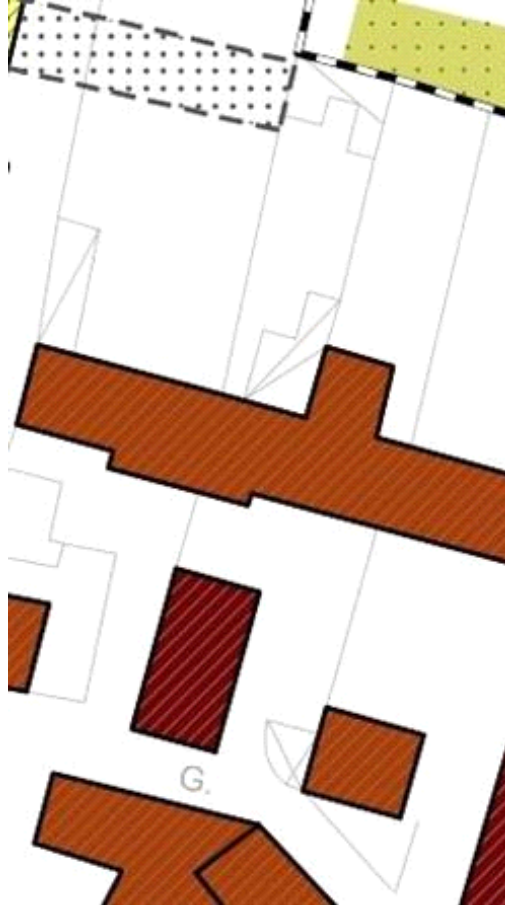
L'immobile risulta **conforme**.

Si fa presente che sulla mappa di PGT compare il fabbricato in ampliamento, essendo l'azzonamento urbanistico redatto sugli immobili realmente esistenti sul territorio comunale, così come restituiti dal rilievo aerofotogrammetrico. Di fatto il PGT, approvato nel 2011, attesta che il volume era a quell'epoca già esistente (mentre non risulta riportato sulla mappa catastale agli atti, ALL. 8), in quanto mai aggiornata per la mancata presentazione e autorizzazione della relativa pratica edilizia. SI NOTI BENE: il certificato notarile agli atti (ALL.5), nella sezione "precisazioni" riporta la dicitura : "relativamente alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Buscate, l'ufficio tecnico ha avvisato che è impossibilitato ad evadere la richiesta a causa di una rilevata incongruenza tra l'estratto di mappa, così come agli atti dell'Agenzia delle Entrate, e quanto risultante dallo strumento urbanistico vigente (PGT) del suddetto Comune. Per poter emettere il certificato l'Ufficio





attende dalla parte interessata i necessari approfondimenti o l'aggiornamento degli atti catastali da presentare al Comune entro il termine stabilito nel suddetto avviso, avviso allegato alla presente certificazione". Si aggiunge, che nel predetto avviso rilasciato dal Comune si afferma "che l'incongruenza riguarda la sagoma dell'edificio (particella 142 fg. 7), che si ripercuote sulle particelle direttamente confinanti oggetto di richiesta (particelle 138-145 e 146 del fg. 7)". La destinazione d'uso attuale (residenziale), è comunque conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Estratto da TAV. 1.6 (disciplina dell'ambito storico originario consolidato)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL.7).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili agli atti, nè prodotti dalla proprietà le



certificazioni di conformità degli impianti ad oggi esistenti. Nel titolo di provenienza (ALL. 6) si dichiara che "le parti prendono atto della mancanza della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza elettrica e sul gas ai sensi della legge 46/90, convenendosi che i costi per l'adeguamento siano a carico degli acquirenti". Di fatto gli impianti sono stati oggetto di adeguamento in concomitanza dell'intervento di trasformazione edilizia e ristrutturazione effettuato in epoca successiva all'atto di acquisto dell'immobile. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica tecnica degli impianti esistenti, adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- incidenza ipotizzata per la verifica tecnica degli impianti esistenti, eventuale adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico esistenti

BENI IN BUSCATE VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 12

## UNITÀ ABITATIVA IN CORTE CON AREE PERTINENZIALI

DI CUI AL PUNTO A

**Unità abitativa in corte con aree pertinenziali** a BUSCATE VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 12, della superficie commerciale di **200,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità abitativa facente parte di un contesto cortilizio con accesso dal cancello carraio posto su via G. Carducci, all'altezza del numero civico 12: da qui si raggiunge il cortile comune su cui prospetta il lato sud dell'unità abitativa di cui trattasi, che si distribuisce al piano terra (zona giorno) e al piano primo (zona notte), collegati da scala interna. Come specificato in altre sezioni della presente relazione (ai paragrafi 7 e 8), lo stato dei luoghi rilevato si presenta completamente differente rispetto all'unica planimetria disponibile agli atti (scheda catastale -ALL. 9), non esistendo presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale pratiche autorizzate relative alla radicale trasformazione edilizia che ha interessato l'unità abitativa di cui trattasi.

Come riscontrabile dalla ricostruzione grafica elaborata dalla sottoscritta CTU dopo il rilievo in situ (ALL.14), dal cortile comune si accede direttamente alla zona "giorno" (soggiorno/cucina) dell'unità, a sua volta collegata al disimpegno scala su cui prospettano un ripostiglio, un servizio igienico e una tettoia chiusa sui lati perimetrali, e da cui si accede all'area esterna pertinenziale, adibita a giardino, e posta sul lato posteriore del corpo di fabbrica. Dalla scala si raggiunge il primo piano, dove attraverso un atrio ed un disimpegno, si accede alle due camere e a un secondo servizio igienico.

A miglior specifica, si veda il rilievo fotografico del contesto cortilizio e dell'unità effettuato in data 13 e 14 dicembre 2021, allegato (ALL.3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,75 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 138-142-146 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI GIOSUE' N.12, piano: T-1°, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e precedenti (variaz. di classamento del 12/01/2015; variaz. toponomastica del 12/08/2011; variaz. del 04/08/1999 (migliore identificaz. catastale); costituzione del 22/07/1999.

Coerenze: da sud, a corpo, in senso orario: cortile comune al mapp. 145; mapp. 142; parte



mappali 137,135,139,149,147.

A miglior specifica, si prenda visione delle relative visure catastali (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8). Come si evidenzia in visura storica e riportato anche sul certificato notarile (ALL.5), i mappali che identificano l'unità immobiliare oggetto della presente relazione nn. 138,142 sub. 703 e 146 (tra loro graffiati) del fg. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Buscate (MI), derivano dalla variazione n. 324813.1/1999 del 04/08/1999 dei mappali bnn. 138,142,sub. 702, 145 e 146 del fg. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Buscate (MI), costituiti con denuncia di costituzione n. 380842.1/1999 del 22/07/1999.

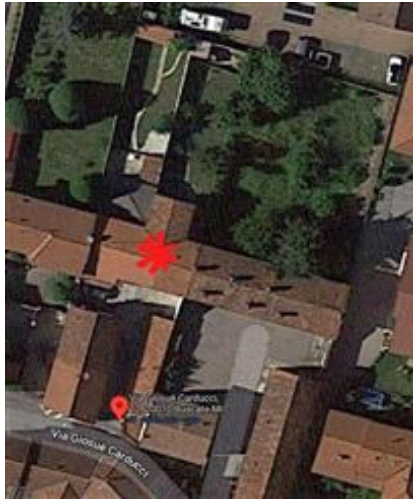
L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile ristrutturato nel 2008.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO -LEGNANO (MAGNAGO-CASTANO PRIMO-BUSTO GAROLFO-CUGGIONO-MAGENTA)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.





Vista aerea



Vista ingresso da via Carducci

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



|                  |                         |  |
|------------------|-------------------------|--|
| stadio           | al di sopra della media |  |
| supermercato     | buono                   |  |
| teatro           | nella media             |  |
| università       | al di sotto della media |  |
| verde attrezzato | nella media             |  |
| vigili del fuoco | nella media             |  |

## COLLEGAMENTI

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| aeroporto distante km 16,3 (Mpx)-Km 56 (Linate)-km 81 (Orio al Serio) | buono                   |  |
| autobus distante km 1,2 (SP 34)                                       | buono                   |  |
| autostrada distante km 9 (barriera A4)                                | nella media             |  |
| ferrovia distante km 3,7 (Stazione di Castano Primo)                  | al di sopra della media |  |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |             |  |
|---------------------------------|-------------|--|
| livello di piano:               | nella media |  |
| esposizione:                    | nella media |  |
| luminosità:                     | nella media |  |
| panoramicità:                   | nella media |  |
| impianti tecnici:               | buono       |  |
| stato di manutenzione generale: | buono       |  |
| servizi:                        | buono       |  |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa rilevata in sede di sopralluogo, è distribuita ai piani terra e primo nel corpo cortilizio ubicato frontalmente rispetto all'ingresso alla corte. Entrando nell'abitazione si accede ad una zona di ingresso su cui prospettano due arcate che delimitano i due ambienti principali (ampia cucina abitabile a sinistra, e ampio soggiorno a destra). Proseguendo dal soggiorno si giunge all'atrio scala da cui si accede direttamente ad un vano ripostiglio e al servizio igienico, nonché ad una tettoia che comunica con l'area esterna di proprietà posto sul lato posteriore dell'edificio, adibita a giardino.

Dalla scala si raggiunge il piano primo, dove, attraverso un atrio, si accede alla camera singola, mentre da un disimpegno, si accede alla camera matrimoniale e ad un secondo servizio igienico. La camera matrimoniale è dotata inoltre di un balcone prospettante sul lato del cortile di ingresso.

Gli ambienti interni abitabili presentano pavimentazioni in gres porcellanato chiaro. Le finiture interne ed esterne superiori alla media, la funzionale distribuzione dei locali e servizi e il buon stato conservativo dell'abitazione, evidenzia l'intervento di ristrutturazione e di ampliamento realizzato tra gli anni 2007-2008 (come dichiarato dalla proprietà), quindi successivo all'epoca di costruzione (risalente a periodo antecedente al 1° settembre 1967). Il radicale e importante intervento edilizio non risulta però autorizzato dall'Ente competente: dall'accesso agli atti effettuato (ALL.10 e ALL. 11), non è emersa alcuna pratica edilizia agli atti attestante tali trasformazioni (si rimanda alla sezione 8 "giudizi di conformità" per ulteriore approfondimento del tema). L'unità è dotata di caldaia murale ubicata sulla parete perimetrale posteriore dell'edificio originario. Infine risultano di pertinenza dell'unità, il giardino posto sul lato posteriore identificato al mapp. 138 (sul quale insiste la porzione di fabbricato realizzato in ampliamento al nucleo edilizio originario), e l'area cortilizia anteriore al mapp. 146.

Le finiture sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3, a cui si



rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a doppia anta a battente, realizzato in ferro verniciato.

buono 

*infissi esterni*: a doppia anta a battente con vetrocamera, realizzati in pvc tinta legno.

buono 

*infissi interni*: sia ad anta a battente che scorrevoli, realizzati in legno laccato colore bianco.

buono 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto.

nella media 

*pareti esterne*: costruite in blocchi di laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.

nella media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in ceramica per esterni. tale finitura è riferita al balcone pertinenziale. Il cortile presenta pavimentazione in battuto di cemento.

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in gres porcellanato colore bianco. I servizi igienici presentano stessa pavimentazione e rivestimento in ceramica bianca e colori pastello.

ottimo 

*portone di ingresso*: blindato realizzato in legno tamburato.

buono 

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in alluminio pre-verniciato tinta legno.

ottimo 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento.

nella media 

*rivestimento interno*: posto in pareti e plafoni; realizzato in intonaco di cemento fine e tinteggiato.

nella media 

*scale*: interna in muratura che collega i piani terra e primo, con rivestimento in marmo grigio.

ottimo 

Degli Impianti:

*citofonico*: video conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

buono 

*elettrico*: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni di primaria ditta; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sopra della media 

*gas*: tubazioni in rame con alimentazione a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

nella media 

*idrico*: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all'acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre

nella media 





descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

*termico*: autonomo, con alimentazione in caldaia murale; i diffusori sono in radiatori in alluminio pre verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in laterocemento (soffitto), con parapetto parte in ferro, parte in muratura.

nella media 

*scaie interne*: ad U, realizzate in in muratura in opera

nella media 

*solai*: misti in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele.

nella media 

*strutture verticali*: costruite in laterocemento.

nella media 

CONSISTENZA:

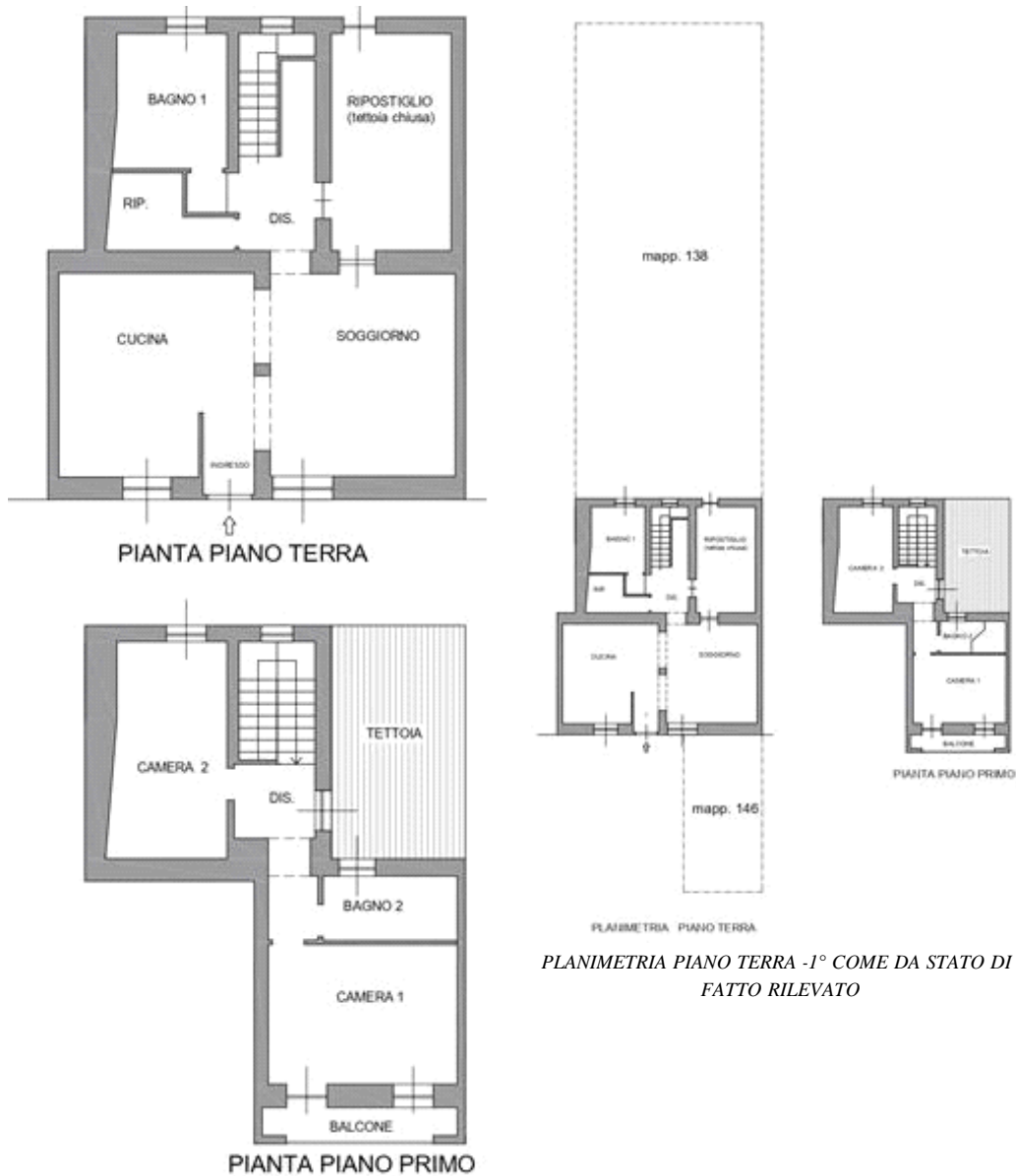
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie lorda commerciale<br>unità abitativa p.terra+p.1°<br>(nello stato di fatto rilevato)                    | 171,00        | x | 100 %  | = | 171,00        |
| Superficie lorda commerciale<br>balcone (nello stato di fatto<br>rilevato) : valutazione fino a 25<br>mq           | 4,75          | x | 30 %   | = | 1,43          |
| Superficie lorda commerciale<br>tettoia/ripostiglio (nello stato di<br>fatto rilevato)                             | 19,45         | x | 50 %   | = | 9,73          |
| Area pertinenziale posteriore<br>(GIARDINO porzione mapp.<br>138) fino al raggiungimento<br>della sup. dell' unità | 171,00        | x | 10 %   | = | 17,10         |
| Superficie residua dell' area<br>pertinenziale posteriore<br>(GIARDINO porzione mapp.<br>138)                      | 24,00         | x | 2 %    | = | 0,48          |
| Area pertinenziale anteriore<br>(CORTILE mapp. 146)  | 35,00         | x | 2 %    | = | 0,70          |
| <b>Totale:</b>   | <b>425,20</b> |   |        |   | <b>200,43</b> |







PLANIMETRIA PIANO TERRA -1° COME DA STATO DI FATTO RILEVATO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *01/07/2021*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*



Descrizione: abitazioni civili -stato conservativo normale -VALORE MEDIO

Indirizzo: Buscate : Fascia/zona centrale/INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.500,00 pari a 1.075,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2022

Fonte di informazione: Portale internet: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di due locali, posto al piano secondo, cucina e servizi, con annesso box  
IN VENDITA ALL'ASTA

Indirizzo: BUSCATE: Via Alessandro Manzoni, 28

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.600,00 pari a 738,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2022

Fonte di informazione: Portale internet: immobiliare.it

Descrizione: bilocale parzialmente ristrutturato in centro

Indirizzo: BUSCATE: Via Alessandro Manzoni

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona): valore medio

Indirizzo: BUSCATE: ZONA INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.100,00 pari a 931,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Bollettino della Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza -Lodi

Descrizione: Appartamenti ristrutturati (valore medio)

Indirizzo: Buscate centro

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 102.500,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE (PIANO TERRA) = mq 100,30

SUPERFICIE LORDA ABITABILE (PIANO PRIMO ) = mq 70,70

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO (RIP/TETTOIA PIANO TERRA) = mq 19,45

SUPERFICIE LORDA BALCONE (PIANO PRIMO ) = mq 4,75

SUPERFICIE AREA ESTERNA (GIARDINO - porzione mapp. 138 ) = mq 195

SUPERFICIE AREA ESTERNA (CORTILE - mapp. 146 ) = mq 35,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l' immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,43 x 900,00 = **180.387,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione    | importo |
|----------------|---------|
| arrotondamento | 13,00   |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 180.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Bollettino della Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza- Lodi, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: locali,



osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

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  | Unità abitativa in corte con aree pertinenziali | 200,43      | 0,00            | 180.400,00          | 180.400,00          |
|    |   |             |                 | <b>180.400,00 €</b> | <b>180.400,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è interamente intestata all'esecutato. Per sua tipologia e superficie, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 39.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.700,00**

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

Riduzione del valore del **3%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.221,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.479,00**

Ulteriore riduzione del valore del **2%** 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): **€ 2.729,58**

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: **€ 133.749,42**

data 01/02/2022

il tecnico incaricato  
BEATRICE BOVA

