



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

06/2023

DEBITORE:

--

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

dott. Roberto Cherchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

LOTTO 1

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 06/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a SARONNO Via Larga 17, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 232, sub. 2 (catasto fabbricati) , sezione urbana CA, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Larga n° 17 Piano T-1-2 graffato foglio 4, particella 233, sezione urbana CA, intestato a Papandrea Armando (CF PPNRND64S10I441C), nato a Saronno (VA) il 10/11/1964 e Papandrea Giovanni Salvatore Roberto (CF PPNGNN87B22I441B), nato a Saronno (VA) il 22/02/1987, derivante da variazione nel classamento del 18/03/2004 Pratica n. VA0131417 in atti dal 18/03/2004 varia distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 3211.1/2001).

Coerenze del rustico: a nord strada pubblica via Pozzo, ad est altra unità immobiliare e corte comune; a sud corte comune e a ovest corte comune ed altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani: piano terra, piano primo e sottotetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva accessori:	229,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.720,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	11/03/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (immobile fatiscente).

Piena disponibilità della proprietà durante le operazioni di sopralluogo e rilievo dei beni oggetto della procedura.

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza apertura liquidazione giudiziale del 01/02/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7008/2023, trascritta in data 01/06/2023 ai nn. 75201/52436 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di Massa dei creditori di I nato
a Saronno (VA) il 10/11/1964

La stessa liquidazione interessa altro bene ubicato in Uboldo, via IV Novembre 63/A

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
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita del 05 giugno 2001 con n. 39935 di repertorio redatto dal notaio Olivares Maurizio di Milano, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 05 giugno 2001 ai nn. 57943/37610 e
per la quota di 1/2 in forza di atto di donazione tra vivi del 29 marzo 2007 con n. 146697/22205 di repertorio redatto dal notaio D'Ippolito Salvatore di Saronno (VA), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità

Immobiliare con nota in data 27 aprile 2007 ai nn. 63796/33951.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- nata ad Uboldo (VA) il 18/08/1938, codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni fino alla data del 05/06/2001.
- In data 05/06/2001 in forza di atto di compravendita n. 39935 di repertorio redatto dal notaio Olivares Maurizio di Milano, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 05 giugno 2001 ai nn. 57943/37610 i sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.
- In data 29/03/2007 in forza di atto di donazione tra vivi n. 146697/22205 di repertorio redatto dal notaio D'Ippolito Salvatore di Saronno (VA), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 27 aprile 2007 ai nn. 63796/33951 la sig.ra [redacted] dona la propria quota al figlio [redacted] il quale ha accettato la donazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

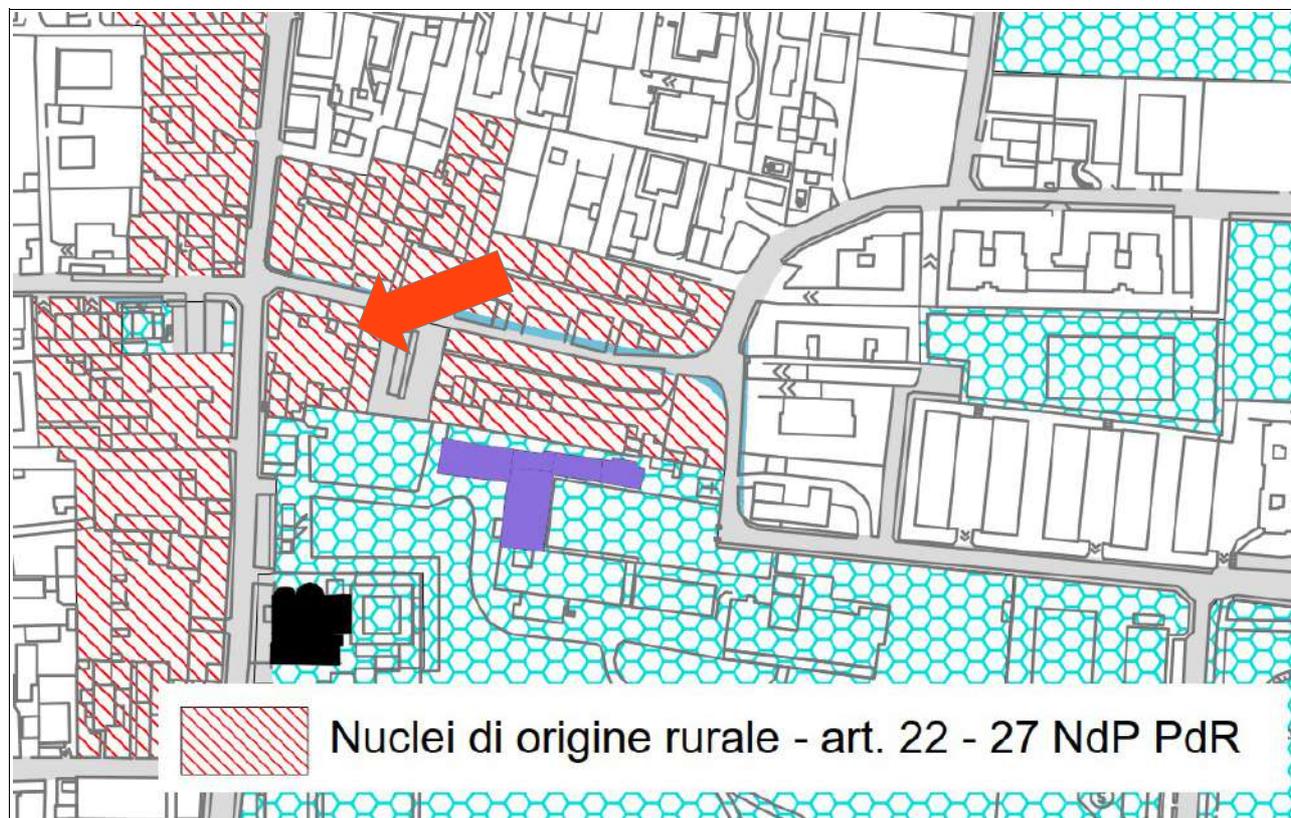
A seguito di richiesta di accesso agli atti dello scrivente, il personale dell'Ufficio Tecnico di Saronno non ha riscontrato in archivio pratiche edilizie riconducibili all'edificazione dell'immobile, che in atto di compravendita sopra riportato è stato dichiarato edificato "ante primo settembre 1967".

Da ricerca, sempre del personale dell'U.T., è emerso il Permesso di Costruire n° 67/2003 per "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso", ma che gli stessi proprietari chiedevano successivamente l'archiviazione non volendo procedere alla realizzazione delle opere.

Oggetto: Richiesta di Archiviazione Pratica Edilizia N° 67/03		Comune di Sarc
I sottoscritti		Num. 0005411>Data 11
edilizia in oggetto		Cat. 10101-101EDP
chiedono		titolare della pratica
a codesto spett.le Ufficio, a seguito di sopravvenute esigenze di carattere logistico-famigliare, l'archiviazione della Pratica Edilizia N° 67/03, non intendendo, gli stessi, procedere alla realizzazione delle opere nei termini così come preventivati. Con l'occasione distinti saluti.		
Saronno, 10/02/2004		

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. vigente: nuclei di origine rurale – da art. 22 ad art. 27 NdP PdR variante al P.G:T. (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) Adozione C.C. 52 del 24/10/2019



Stralcio tavola PdR 02 – Individuazione degli Ambiti (con freccia rossa la zona in cui è sito il fabbricato)

Dalle Norme di Piano:

ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 27 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione e di origine rurale come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.

2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 23 - MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 sono sempre consentiti.

2. La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni).

Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime e nella sagoma degli edifici, tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.

4. Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.

5. Allo scopo di elevare lo standard residenziale, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari.

6. I lucernari saranno preferibilmente posti in allineamento con le aperture della facciata ed in loro assenza le distanze tra loro non potranno essere inferiori a ml. 2,00.

7. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente

8. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello.

9. Non è consentita la modifica delle altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

10. Il pieno recupero del volume geometrico preesistente non può comunque produrre interventi edilizi incoerenti con i caratteri dell'ambiente circostante.

11. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale, gli interventi di nuova costruzione sono in genere vietati; gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia non coerenti con quanto disposto dal comma 3 del presente articolo possono essere promossi attraverso le modalità di cui al precedente articolo 17 commi 1, 4 e 5.

12. Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 15% della volumetria ammessa agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende la SL esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1, delle presenti norme.

13. Potranno essere accolte proposte progettuali alternative a quanto disposto dai commi 5, 6, 7 e 8 del presente

articolo solo se adeguatamente motivate ed approvate sotto il profilo paesaggistico ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

Art. 24 - INTERVENTI MINORI

1. Sono gli interventi volti alla installazione di insegne commerciali, targhe professionali e simili, cartellonistica murale o a struttura portante propria, distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, tende solari sul suolo pubblico, episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione, piantumazioni, armadi per impianti tecnologici, ecc..

2. Tali opere non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.

3. Il Responsabile del procedimento può richiedere alla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 un parere sotto il profilo paesaggistico per gli interventi ritenuti dallo stesso di particolare impatto paesaggistico.

Art. 25 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere, si articola attraverso la applicazione delle presenti norme.

2. Le norme individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PdR_02 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

Art. 26 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1. eliminato

2. Reperti - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.

3. Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.

4. Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare.

5. eliminato

6. Mantenimento di archi e volte - E' proibito abbattere volte e chiudere archi qualora detti elementi caratterizzino le pareti prospettanti sulla via pubblica e/o sugli spazi comuni (corti).

7. Eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento (porticati e loggiati) possono essere realizzate mediante pareti completamente vetrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali.
8. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare.
9. Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.
10. Riqualficazione di volumi superfatti - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
11. Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per parziali rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà consentito se approvato sotto il profilo paesaggistico e ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
12. Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.
13. Murature esterne - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o di altro materiale di origine sintetica; il rivestimento in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione è consentito solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed approvato dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. E' escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.

14. eliminato

15. Ringhiere e cancellate - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato.

16. Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 15, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

17. Ballatoi - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

18. Aggetti diversi dai ballatoi - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15.

19. Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde, fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

20. Nei nuclei di antica formazione sono vietate le nuove recinzioni di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.

21. Laddove è dimostrata l'avvenuta demolizione di parti di fabbricati in quanto pericolanti, è ammessa la ricostruzione senza aumento di Superficie coperta (Sc) e senza aumento dell'altezza rispetto all'edificio demolito; il nuovo fabbricato non potrà comportare un aumento della SL; tali interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

22. Potranno essere accolte proposte progettuali alternative a quanto disposto dai commi precedenti del presente articolo solo se adeguatamente motivate ed approvate sotto il profilo paesaggistico ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle

modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:

- a) presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne*
- b) presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili*
- c) materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata*
- d) caratteri delle coperture*

La verifica dovrà essere effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

Art. 27 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI

1. Gli interventi possono essere assoggettati a piano urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente.

2. Laddove vengono indicati specifici elementi di vulnerabilità e di rischio e specifiche categorie compatibili di trasformazione su edifici esistenti all'interno dei P.A., si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle rispettive schede dal n. 12 al n. 13 allegate alle presenti Norme e che formano parte integrante delle stesse.

3. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

a) Limiti di densità edilizia

I limiti di densità edilizia sono definiti secondo il caso dal recupero del volume geometrico preesistente o da quanto diversamente stabilito al precedente art. 23 comma 12.

Nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente viene incrementata del 50%, relativamente alla parte non residenziale.

b) Limiti di altezza degli edifici

Per interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici posti nelle vicinanze.

c) Limiti di distanza tra edifici

Le distanze tra gli edifici, nel caso fossero inferiori ai m. 10,00, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

d) Limiti di distanza dai confini di proprietà

Le distanze dai confini di proprietà, indipendentemente dalla presenza di altro fabbricato non possono essere inferiori al minimo di m. 3,00; è ammessa l'edificazione a confine alle seguenti condizioni:

- ricostruzione della parete a confine come già preesistente*
- costruzione o ricostruzione in aderenza alla parete esistente a confine, coincidente o contenuta nella sagoma di detta parete*
- costruzione e ricostruzione comportante la sopraelevazione della parete a confine quando tale sopraelevazione sia limitata alla realizzazione di un ultimo piano del fabbricato e in assenza di ulteriore sottotetto.*

In tutti gli altri casi l'edificazione a confine, anche quando si tratti di sopraelevazione, è ammessa previa trascrizione di apposita convenzione con la proprietà limitrofa interessata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è possibile attestare un giudizio di conformità in quanto non è stata trovata pratica edilizia inerente l'edificazione dell'immobile da parte del personale dell'Ufficio Tecnico di Saronno, pertanto non è possibile eseguire un confronto tra stato asseverato e stato di fatto. E' probabile, ma non certo, che l'immobile sia stato costruito in un periodo riconducibile ai primi decenni del secolo scorso (1900/1930) o addirittura prima: epoca in cui il riscontro di pratiche edilizie regolarmente depositate è molto scarso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale non è coerente con quanto si è riscontrato in sede di sopralluogo:

- 1) piano terra: a sinistra del vano scala non è stata rappresentata la porta di accesso al locale limitrofo;
- 2) piano primo: sulla facciata prospiciente il cortile interno non sono state rappresentate due finestre;
- 3) piano sottotetto: sulla facciata a nord, che si affaccia sulla via Pozzo non sono state rappresentate le quattro finestrelle, così pure sulla facciata a sud (fronte interno cortile) indicate tre finestre anziché cinque.

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

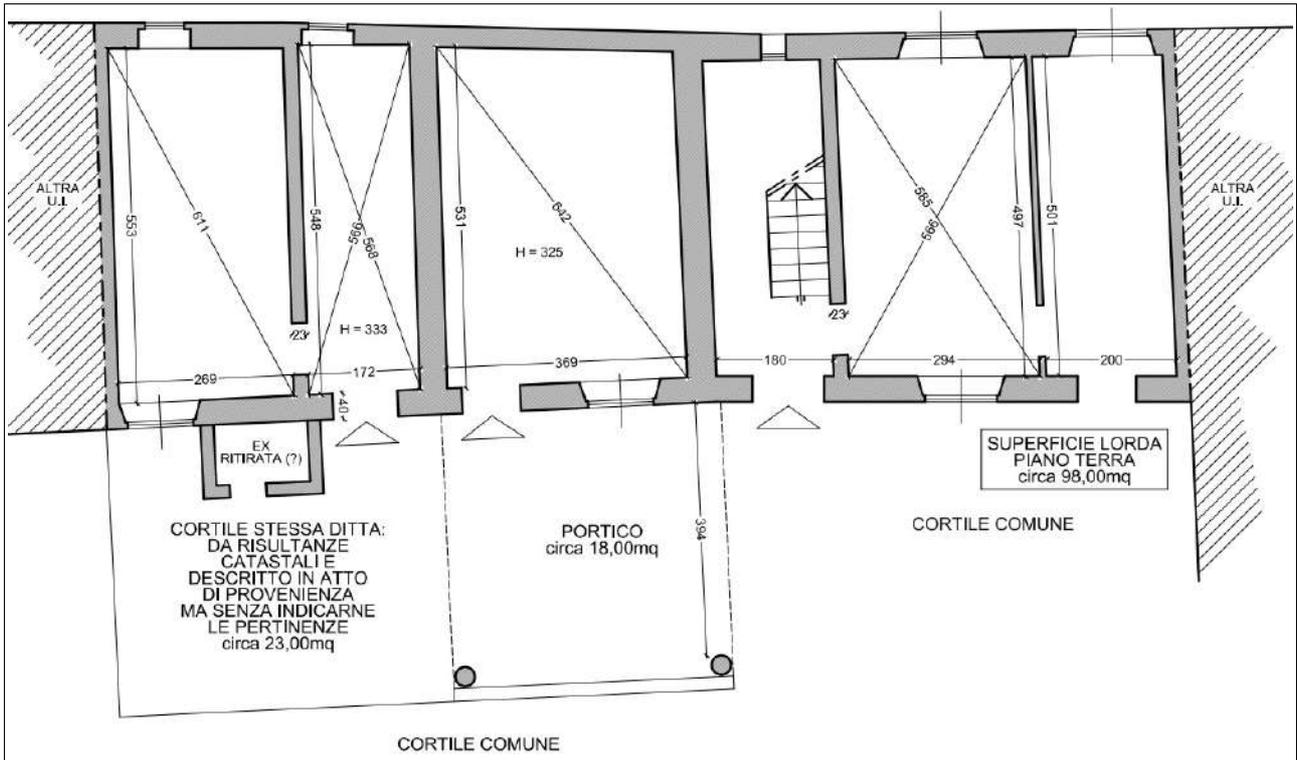
Costi di regolarizzazione:

aggiornamento planimetria catastale: €.500,00 (comprensivi di diritti)

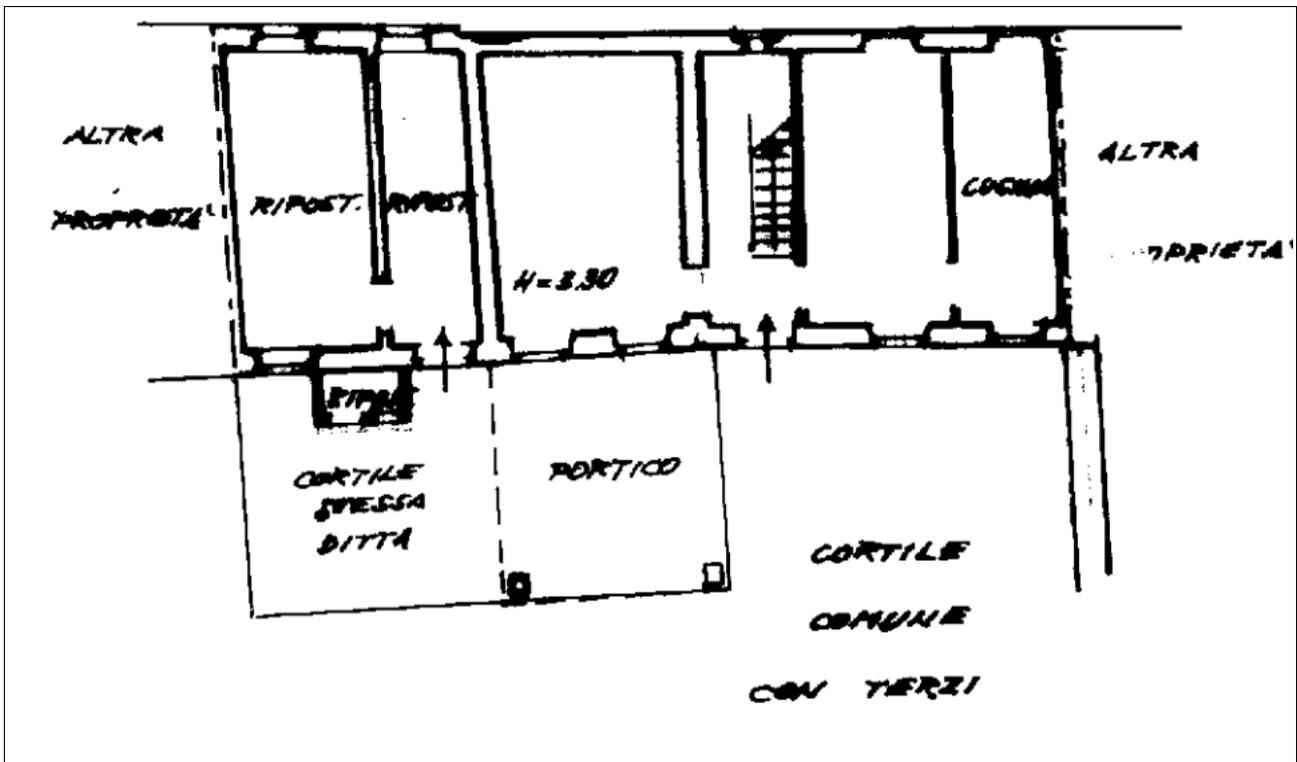
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi (7/14 giorni)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

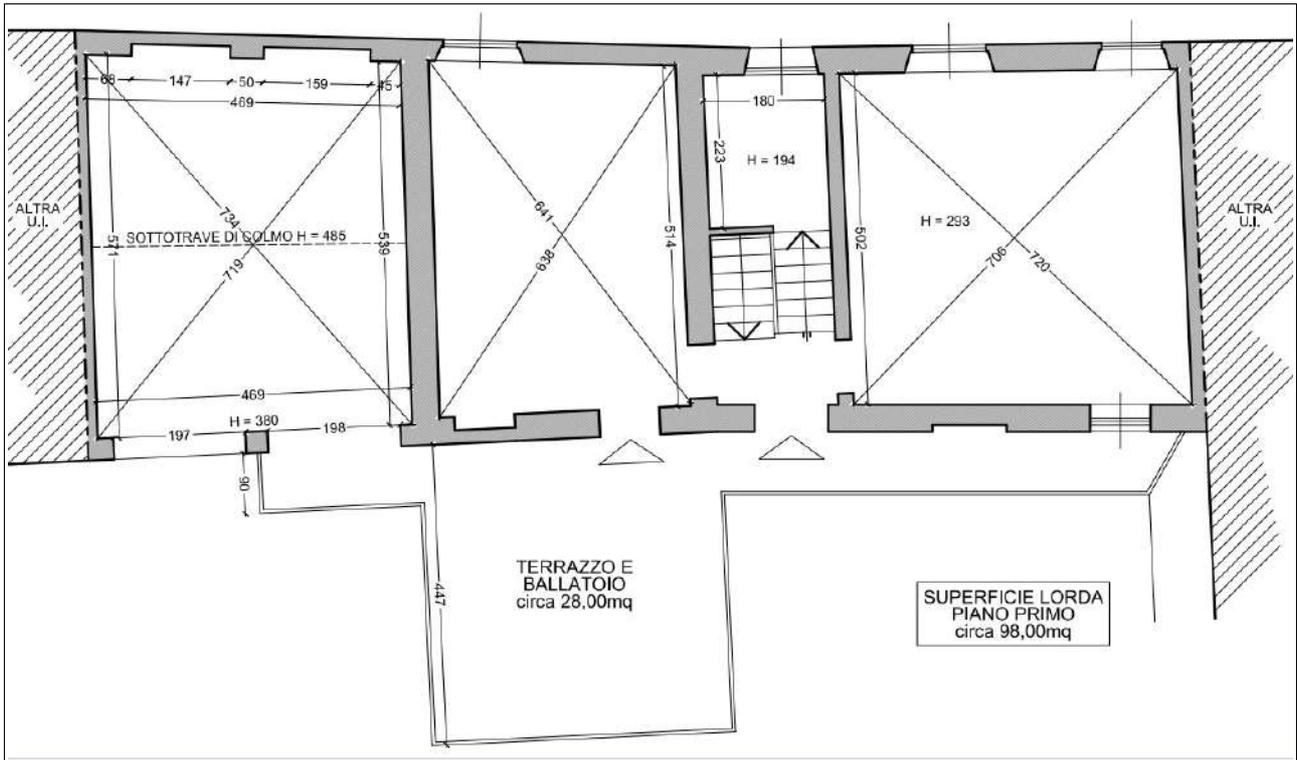
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---



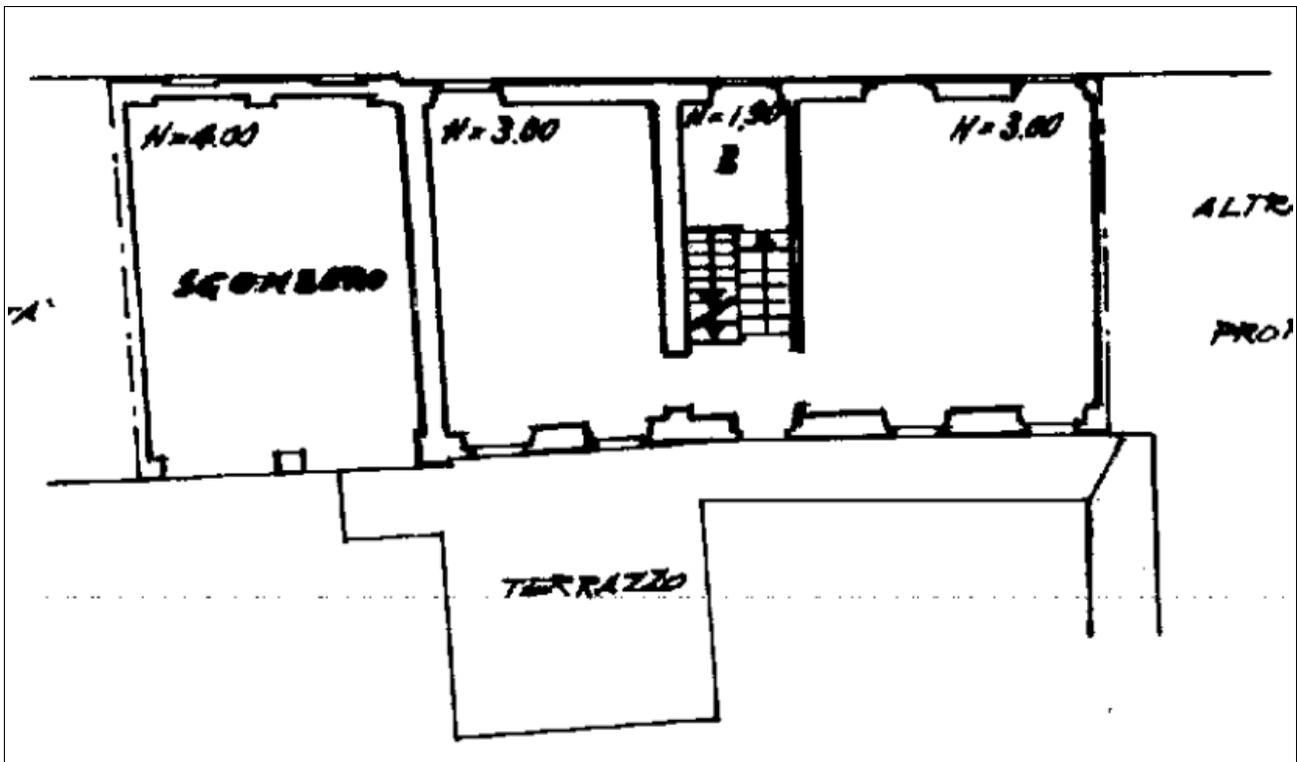
Rilievo stato di fatto piano terra



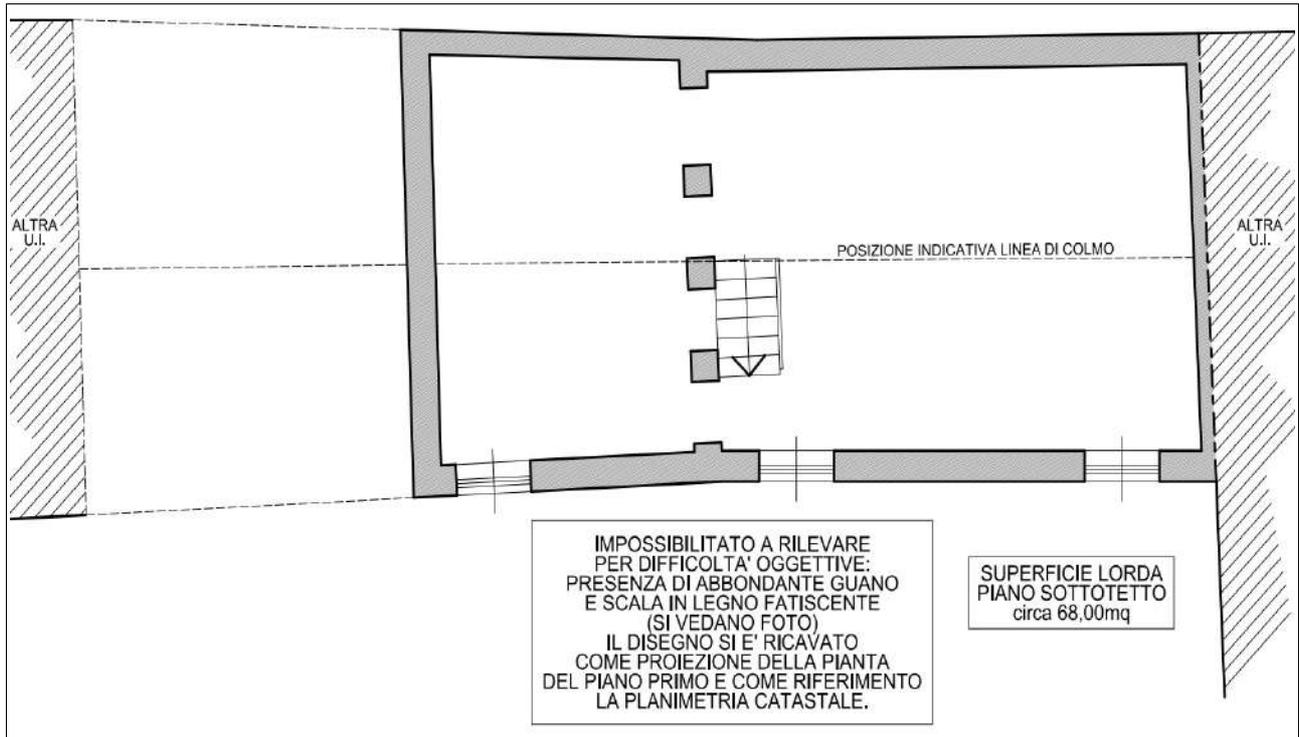
Stralcio planimetria catastale piano terra



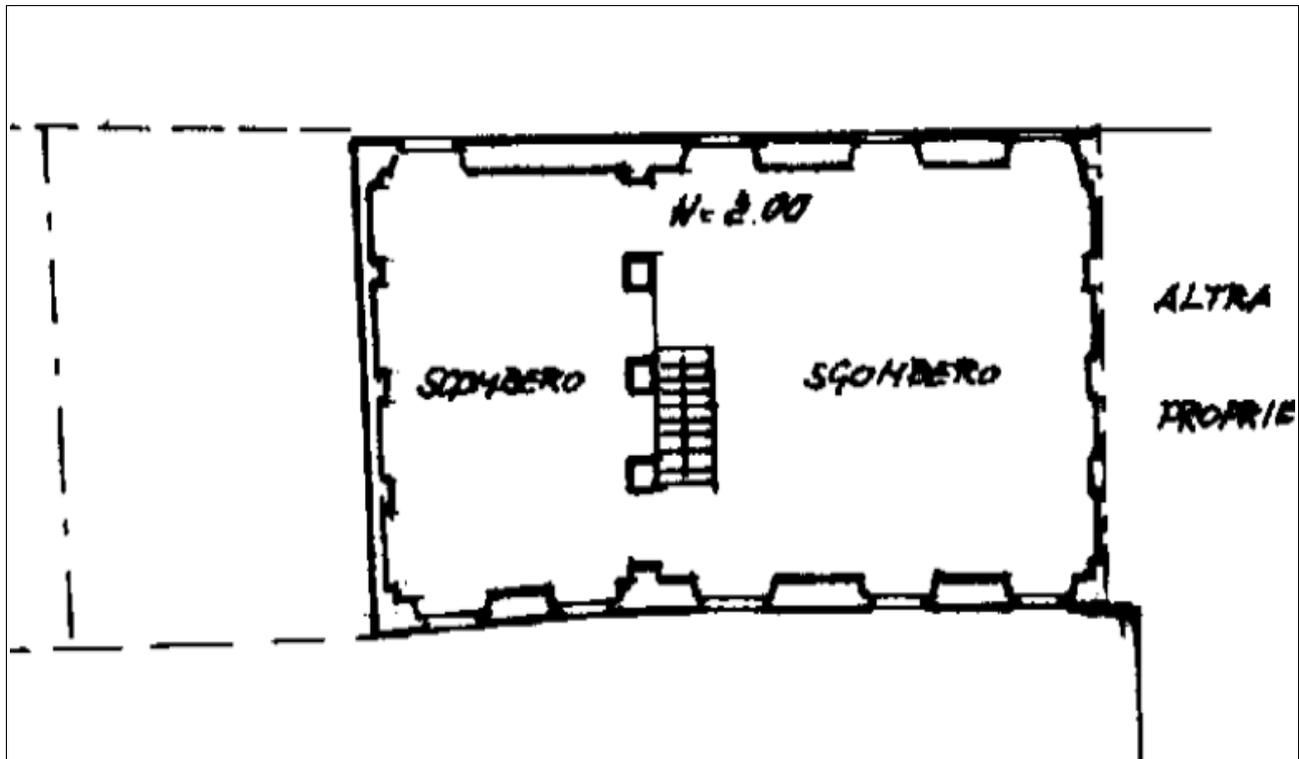
Rilievo stato di fatto piano primo



Stralcio planimetria catastale piano primo



Rilievo stato di fatto piano sottotetto



Stralcio planimetria catastale piano sottotetto

BENI IN SARONNO VIA LARGA n° 17

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Rustico a SARONNO Via Larga 17, della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 232, sub. 2 (catasto fabbricati) , sezione urbana CA, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Larga n° 17 Piano T-1-2 graffato foglio 4, particella 233, sezione urbana CA, intestato a 10/11/1964 e 22/02/1987, derivante da variazione nel classamento del 18/03/2004 Pratica n. VA0131417 in atti dal 18/03/2004 variazione del 10/04/2001 pratica n. 130110 in atti dal 10/04/2001 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 3211.1/2001).

Coerenze del rustico: a nord strada pubblica via Pozzo, ad est altra unità immobiliare e corte comune; a sud corte comune e a ovest corte comune ed altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani: piano terra, piano primo e sottotetto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un rustico su tre livelli situato alla periferia nord-est di Saronno posto in un contesto cortilizio aperto sulla via Larga.

L'immobile si affaccia sull'area cortilizia a sud e sulla via Pozzo a nord, mentre ad est e ad ovest confina con altre unità abitative facenti parte della corte. Il tutto si trova in uno stato di abbandono e risulta fatiscente.

Il piano terra è costituito da sei vani di diverse metrature (si rimanda ai rilievi eseguiti dallo scrivente), di cui quello centrale è occupato in parte dalla scala di accesso al piano primo.

Alcuni dei locali non sono neppure intonacati, con finiture ormai inesistenti o completamente degradate.

Antistante la facciata prospiciente il cortile si trova un'area porticata di circa 18,00mq (copertura formata dal solaio del terrazzo sovrastante) ed un'area cortilizia di proprietà (così risulta da atto di compravendita e dalla rappresentazione grafica della planimetria catastale) di circa 23,00mq.

Il piano primo è costituito da quattro locali di cui il primo, partendo nella descrizione da ovest verso est: locale di circa 25,00mq presumibile ex fienile, il successivo locale di circa 19,00mq, il terzo è il vano scala di circa 9,00mq, con al piano mezzanino locale wc di circa 4,00mq ed infine ultimo vano di circa 25,00mq.

Al piano primo si trova anche ballatoio e terrazzo dalle dimensioni complessive di circa 28,00mq di cui una parte non è munita di parapetto metallico (zona antistante l'ex fienile).

Dal locale wc, mediante scala in legno, ripida e dalle condizioni fatiscenti si accede al sottotetto, il cui rilievo non è stato possibile per la quantità abbondante di guano, creato da presumibile colonia di picconi.

Dalla semplice analisi visiva eseguita dal foro di accesso del vano scala, il sottotetto non è isolato: copertura a due falde costituita da tegole marsigliesi e da travi in legno a vista, sorrette da muri in mattoni pieni e da una serie di pilastri, sempre in mattoni pieni nella zona centrale della copertura. Sul lato cortile vi sono tre piccole finestrelle che garantiscono un minimo di luce.

La struttura portante del fabbricato dovrebbe essere costituita da muri in mattoni pieni e solai in legno: necessaria una revisione da parte di ingegnere strutturista per la verifica dell'idoneità statica.

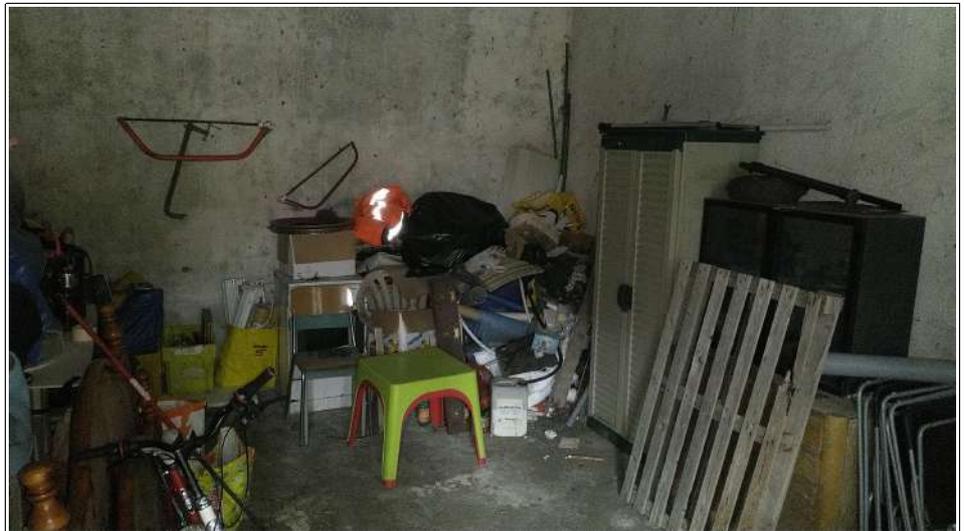


Foto del rustico dal cortile interno



*Foto del rustico dalla
via Pozzo*

*Foto di uno dei locali
posti al piano terra*



*Altro locale al piano
terra*



*Foto ripresa dal
terrazzo del piano
primo*

*Foto del locale ex
fienile*



*Foto di uno dei locali
del piano primo*



*Ripresa della scala
che accede al locale
wc posto al piano
mezzanino*



*Foto della scala che
conduce al sottotetto,
posta nel locale wc*



*Foto del sottotetto
agibile*

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 piano terra	98,00 x	100,00 % =	98,00
superficie lorda piano primo	98,00 x	100,00 % =	98,00
superficie lorda piano sottotetto	68,00 x	25,00 % =	17,00
Portico al piano terra per i primi 25,00mq	18,00 x	35,00 % =	6,30
Ballatoio e terrazzo al piano primo per i primi 25,00mq	25,00 x	30,00 % =	7,50
Ballatoio e terrazzo al piano primo oltre i 25,00mq	3,00 x	10,00 % =	0,30
Cortile di proprietà fino a 25,00mq	23,00 x	10,00 % =	2,30
arrotondamento			-0,40
Totale:	307,00		229,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Le quotazioni per immobili a “rustico” non sono presenti nelle pubblicazioni solitamente utilizzate dallo scrivente (OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare), mentre la pubblicazione della Camera di Commercio di Varese riporta per “unità abitative da ristrutturare” in periferia importi che oscillano dai 400,00€/mq ai 600,00€/mq

Listino 1 del 2023 Saronno			
Scarica il capitolo: html pdf xls			
Periferia (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
UNITA' ABITATIVE - nuove	€ al m2	1.600,00	2.100,00
UNITA' ABITATIVE - ristrutturate	€ al m2	1.400,00	1.700,00
UNITA' ABITATIVE - abitabili in buono stato	€ al m2	800,00	1.300,00
UNITA' ABITATIVE - da ristrutturare	€ al m2	400,00	600,00
COMMERCIALI - uffici	€ al m2	800,00	1.400,00
COMMERCIALI - negozi	€ al m2	1.400,00	1.700,00
BOX - singoli	€ per unità	12.000,00	15.000,00
POSTI AUTO - singoli	€ per unità	4.000,00	7.000,00

dal sito: ["https://www.prezzivarese.it/immobili"](https://www.prezzivarese.it/immobili) della Camera di Commercio di Varese

Tenuto conto che il mercato delle compravendite nel merito di immobili al rustico non presenta una dinamica tale da riportare un numero significativo di beni utili per una analisi comparativa si ritiene consono utilizzare il valore della pubblicazione della Camera di Commercio di Varese moltiplicando la superficie commerciale per il valore “prudenziale” più basso, in considerazioni della consistente ristrutturazione che dovrà subire il bene al fine di renderlo idoneo ai fini abitativi, ovvero:

VALORE AL MQ DEL BENE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	229,00mq	x	400,00€/mq	=	€ 91.600,00
-------------------------------	----------	---	------------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000):	€ 91.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	229,00	0,00	91.600,00	45.800,00
				€ 91.600,00	€ 45.800,00

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **-€ 4.580,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non risulta divisibile nelle quote proporzionali di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8) **-€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.720,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui

si trova:	€ 40.720,00
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
Riduzione per arrotondamento:	-€ 720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 40.000,00

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

06/2023

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

dott. Roberto Cherchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCSRFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

LOTTO 2

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 06/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito/cantina a UBOLDO Via IV Novembre 63/A, della superficie commerciale di **25,00** mq (effettivi lordi pari a 101,00mq) per la quota di 1/1 di proprietà (

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 2768, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105,00mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 63/A piano S1, intestato a (CF derivante da rettifica di errori del 24/11/1992 in atti dal 12/11/1999 omissione impianto meccanografico del 30/06/87 alla partita 2942 (spenta) (n. 2404.900/1993).

Coerenze: a nord strada pubblica via IV Novembre, ad est vano scala comune, corridoio delle cantine ed altre unità immobiliari, a sud cortile comune e ad ovest altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato ed 1 sottotetto.

Immobile costruito nel biennio 1971/1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva accessori (superficie lorda effettiva 101,00mq):	25,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Data della valutazione:	11/03/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (usato come deposito dalla proprietà).

Piena disponibilità della proprietà durante le operazioni di sopralluogo e rilievo dei beni oggetto della procedura.

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:

Da atto di compravendita: “...*si precisa che adiacente alla cantina oggetto del presente atto esiste servitù di passaggio pedonale dalla scala al locale caldaia a favore degli altri condomini...*”.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza apertura liquidazione giudiziale del 01/02/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7008/2023, trascritta in data 01/06/2023 ai nn. 75201/52436 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di Massa dei creditori

La stessa liquidazione interessa altro bene ubicato in Saronno, via Larga 17

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:	circa	€ 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	circa	€ 150,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	circa	€ 950,00

Da atto di compravendita: “...*si precisa che adiacente alla cantina oggetto del presente atto esiste servitù di passaggio pedonale dalla scala al locale caldaia a favore degli altri condomini...*”.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 (proprietario da oltre 20 anni) in forza di atto di compravendita del 24 novembre 1992 con n. 134459 di repertorio redatto dal notaio Chiambretti Alessio Michele di Saronno, trascritto presso l'Ufficio

del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 30 dicembre 1992 ai nn. 99260/70116.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

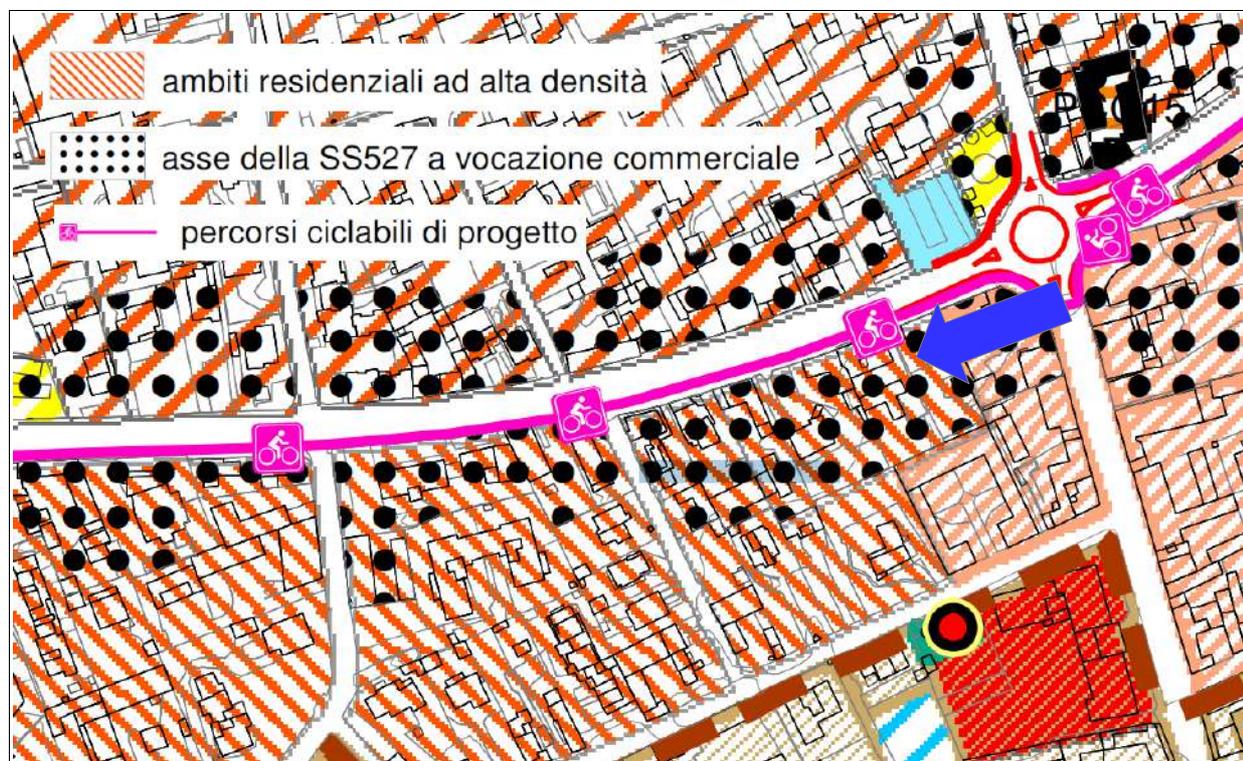
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n° 171/1971, intestata a Leva Cesare, per lavori di edificazione casa di civile abitazione, presentata il 10/12/1971 con n° protocollo 5821 (numero non facilmente leggibile), rilasciato nulla osta in data 23/12/1971, autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 18/12/1973. Annotazione: variante presentata in data 21/07/1972, negata autorizzazione a procedere vista la commissione edilizia con documento datato 08/08/1972.

Condono Edilizio n° 193/1986 (concessione edilizia in Sanatoria n° 201/1997), intestata a
per l'edificazione di n° 7 box auto adiacenti al cortile dell'immobile di via IV Novembre

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante al P.G.T. per adeguamento alla L.R. 31/2014: art. 27. ambiti urbani tessuto residenziale consolidato diffuso;
27.3. ambiti residenziali ad alta densità (A.U.R.A.D.)



Stralcio tavola PdR D I.0 – Indicazioni di Piano (con freccia blu la zona in cui è sito il fabbricato)

Dalle Norme di Piano:

Tali ambiti sono caratterizzati da caratteri marcatamente urbani dell'edificato, con le maggiori densità riscontrabili determinate dalla presenza di palazzi plurifamiliari di maggior dimensione.

In questi ambiti è importante non incrementare la densità edilizia sia al fine di contenere gli effetti negativi di un'eccessiva compressione della forma urbana sia al fine di non squilibrare il rapporto tra gli insediamenti e il sistema della città pubblica centrale.

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$I_f = 0,7 \text{ mq/mq}$

$I_{d4} = 0,1 \text{ mq/mq}$

$R_c = 40\%$

$V_t = 30 \%$

$H_m = m 12,50$

$D_c =$ minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti afferenti alla medesima proprietà catastale liberi da edificazione con superficie superiore a 800 mq., intendendo come tale la superficie reale dell'area, concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4. 4.

A tal fine la capacità edificatoria da acquisire obbligatoriamente, tramite diritti edificatori, è pari a $I_{d4} = 0,1 \text{ mq/mq}$, che si somma alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio (I_f).

Gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti afferenti alla medesima proprietà catastale liberi da edificazione con superficie superiore a 800 mq., intendendo come tale la superficie reale dell'area, concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4. 4.

A tal fine la capacità edificatoria da acquisire obbligatoriamente, tramite diritti edificatori, è pari a $I_{d4} = 0,075 \text{ mq/mq}$, che si somma alla capacità edificatoria dell'indice proprio (I_f).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

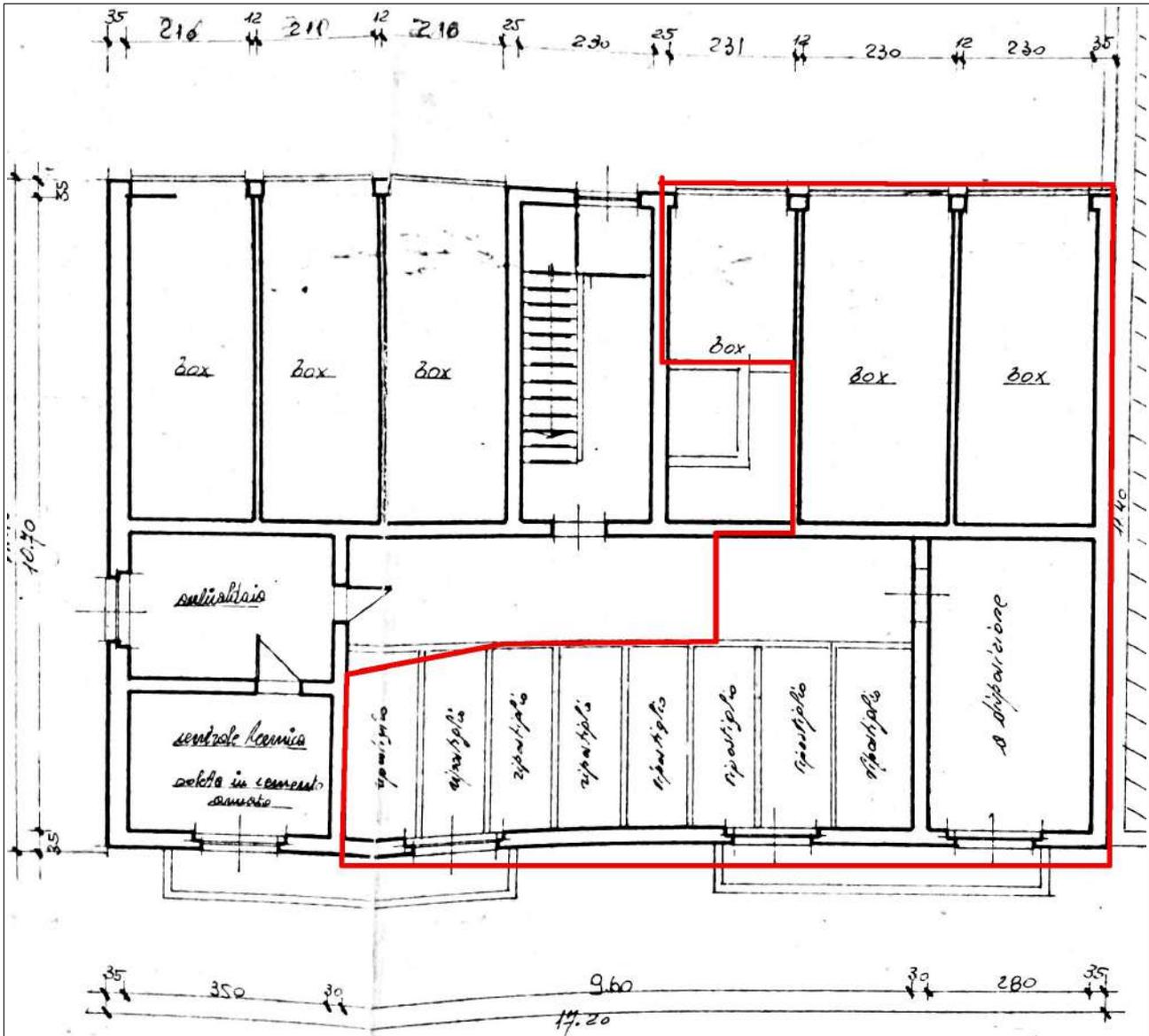
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

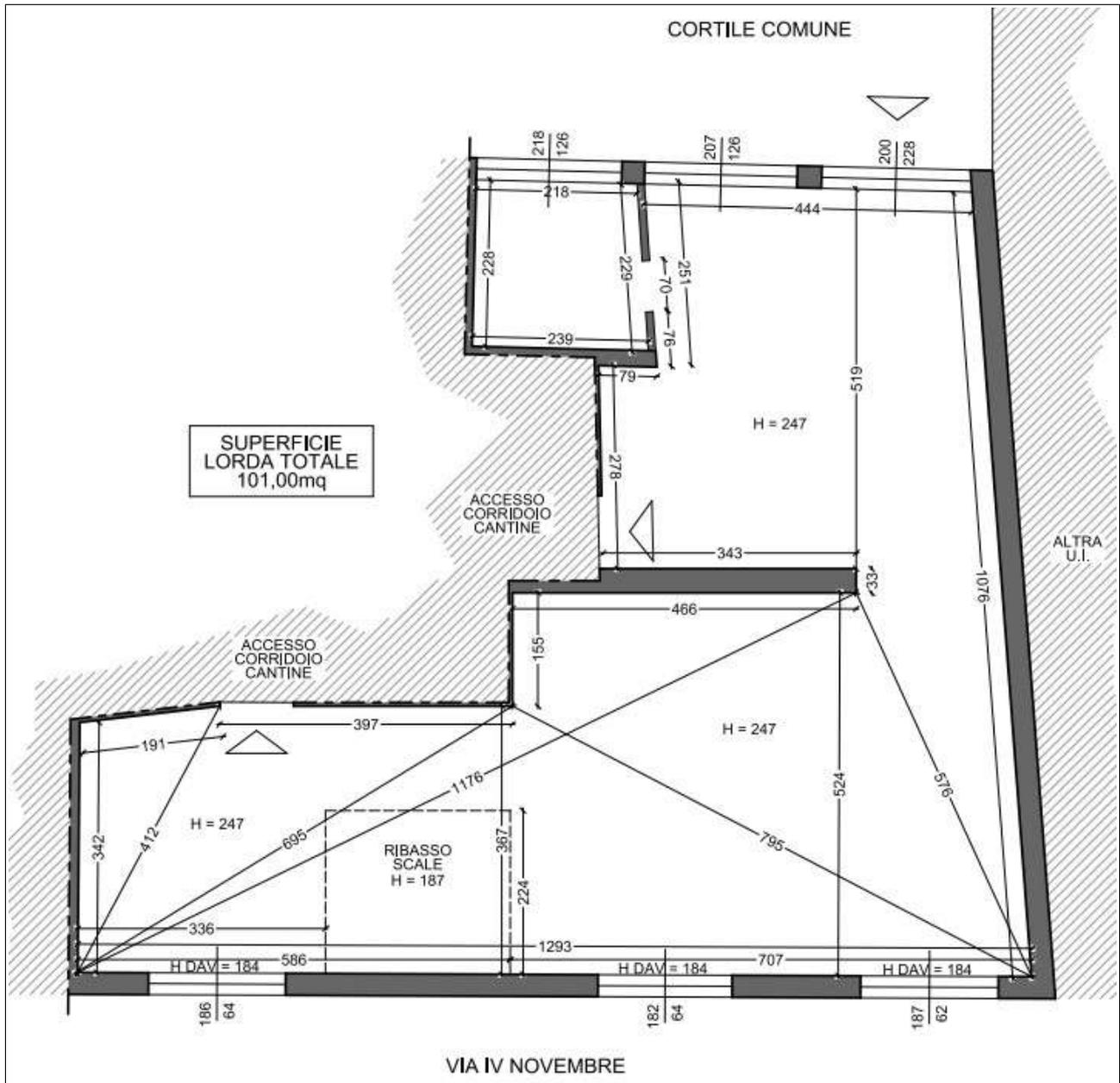
Alla data di presa visione da parte dello scrivente della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uboldo, non si è avuto riscontro di altri documenti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico che attestino modifiche o

varianti rispetto a quanto denunciato con la P.E. 171/1971 ed il condono del 1986, il quale però ha riguardato l'edificazione di autorimesse al di fuori dell'ingombro del fabbricato in cui è inserito il deposito oggetto di valutazione. Dall'esamina delle pratiche **il piano interrato è completamente difforme da quanto rappresentato graficamente nelle tavole della pratica edilizia**. Si rimanda al successivo stralcio del piano interrato così come da progetto (con contorno rosso la zona indicativamente occupata dal deposito) ed il rilievo dello scrivente.

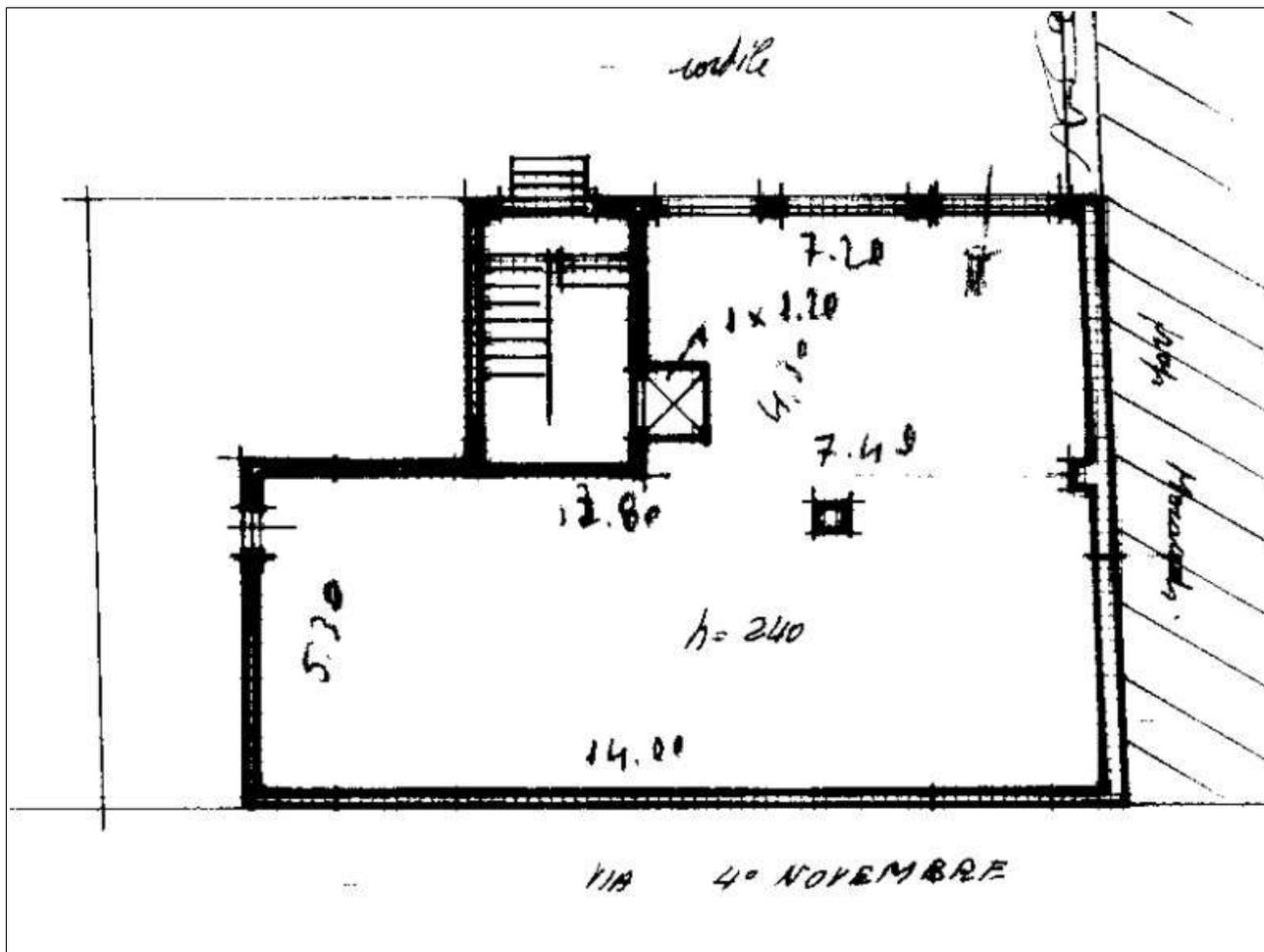


Stralcio tavola di progetto piano interrato dalla P.E. 171/1971.

Con contorno in rosso la posizione indicativa occupata dal deposito oggetto di valutazione



Rilievo dello scrivente



*Stralcio planimetria catastale del deposito:
anche la planimetria catastale non rappresenta correttamente quanto si è rilevato.*

Le difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi **che interessano anche porzioni di unità immobiliari di altra proprietà o comuni al condominio non facenti parte del bene oggetto della presente valutazione estimativa.**

Sulla base delle risultanze si potranno stabilire le difformità sanabili illustrando le conclusioni dei rilievi all'Ufficio Tecnico del Comune di Uboldo.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una "sanabilità" del bene immobile mediante una pratica di sanatoria.

Occorre presentare:

- un **Permesso di Costruire** o **SCIA in sanatoria**, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- Successiva presentazione della **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)** se richiesta specificatamente dall'ente.

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto **definire una certa decurtazione sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima**, in quanto si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando la pratica stessa e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Il quesito peritale che comunemente viene utilizzato nella Seconda Sezione Civile del Tribunale di Busto Arsizio nel merito di pignoramenti richiede all'esperto estimatore che (si cita) : *“nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche sanabili il Perito procederà a regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale indicando le spese necessarie alla sanatoria che sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.*

Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche non sanabili il Perito provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene. ”,

Avendo riscontrato un'articolata situazione dal punto di vista delle irregolarità edilizie e catastali si ritiene di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore del bene** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali interventi edilizi di ripristino, oneri professionali, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Uboldo, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI IN UBOLDO VIA IV NOVEMBRE n° 63/A

DEPOSITO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Deposito/cantina a UBOLDO Via IV Novembre 63/A, della superficie commerciale di **25,00** mq (effettivi lordi pari a 101,00mq) per la quota di 1/1 di proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 2768, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105,00mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 63/A piano S1, intestato a _____ derivante da rettifica di errori del 24/11/1992 in atti dal 12/11/1999 omissione impianto meccanografico del 30/06/87 alla partita 2942 (spenta) (n. 2404.900/1993).

Coerenze: a nord strada pubblica via IV Novembre, ad est vano scala comune, corridoio delle cantine ed altre unità immobiliari, a sud cortile comune e ad ovest altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato ed 1 sottotetto.

Immobile costruito nel biennio 1971/1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale uso deposito/cantina di circa 101,00mq lordi, con altezza di circa 2,47m, posto al piano interrato di una palazzina residenziale sita antistante l'arteria urbana di via IV Novembre. L'unità immobiliare ha accesso dal cortile interno, percorrendo la rampa veicolare o attraversando il vano scala comune, sull'angolo sud ovest si trova la porta di accesso.

Le condizioni manutentive sono appena accettabili (bene utilizzato come piccolo deposito), pareti intonacate e tinteggiate di bianco, pavimento in battuta di cemento lisciata, plafone con tubazioni acque reflue del condominio a vista e segni di perdita di acqua in alcuni punti.

I serramenti esterni sono in ferro con vetri ordinari mono strato.

Si segnala la presenza del solo impianto elettrico.

Ingresso (freccia rossa) del deposito cantina dal cortile interno della palazzina



Palazzina in cui è situato il deposito al piano interrato, sulla sinistra la rampa di accesso al cortile interno (freccia rossa) che conduce all'entrata dell'unità oggetto di perizia



Altre foto dell'interno della cantina/deposito



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 deposito/cantina*	101,00	x 25,00 % =	25,25
arrotondamento			-0,25
Totale:	25,00		25,00

* superficie commerciale cantina non direttamente comunicante con i corpi principali coefficiente 0,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Ai fini valutativi il bene può essere equiparato a cantina in un contesto residenziale quale è la palazzina in cui è inserito, pertanto si sono presi come riferimento i valori medi per immobili residenziali nella zona semicentrale di Uboldo da tre pubblicazioni ufficiali e si è mediato il valore medio. Tale valore verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale della cantina/deposito.

Dal sito borsinoimmobiliare.it:

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di apart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 932	Euro 1.048	Euro 1.164

Dal sito OMI Agenzia delle Entrate:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150

valore medio : 1.050,00€/mq

Dal sito www.prezzivarese.it della C.C.I.A.A.: di Varese

Uboldo (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max	
UNITA' ABITATIVE - nuove	€ al m2	1.900,00	2.400,00	
UNITA' ABITATIVE - ristrutturate	€ al m2	1.800,00	2.100,00	
UNITA' ABITATIVE - abitabili in buono stato	€ al m2	800,00	1.300,00	

valore medio : 1.050,00€/mq

Mediando i tre valori si ottiene l'importo pari a circa 1.050,00€/mq

VALORE AL MQ DEL BENE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,00mq	x	1.050,00€/mq	=	€ 21.250,00
-------------------------------	---------	---	--------------	---	--------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione per difformità (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità"):	-€ 4.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 17.000,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	25,00	0,00	21.250,00	21.250,00
				€ 21.250,00	€ 21.250,00

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8) **-€ 4.250,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.000,00**
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 **€ 17.000,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

06/2023

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CURATORE:

dott. Roberto Cherchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCSRFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

LOTTO 3

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 06/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GERENZANO per la quota di 1/1 di proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 9, particella 2455 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 4.740,00mq, reddito dominicale 36,72Euro, reddito agrario 34,27Euro, intestato a
derivante da tabella di variazione del 22/02/2007 pratica n. va0067573 in atti dal 22/02/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 5807.1/2007); annotazioni: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario. Coerenze: a nord-ovest mappali 250 e 4215, a nord-est mappale 2456, a sud est strada di accesso intermediente mappali 3898, 3897, 3896 e 1611, infine a sud-ovest mappale 2243.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva accessori (superficie catastale):	4.470,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00
Data della valutazione:	11/03/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno, su dichiarazione della proprietà, non risulta concesso in affitto a coltivatore, pertanto libero da vincoli contrattuali di locazione.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Sentenza apertura liquidazione giudiziale del 01/02/2023 autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio (VA), n° rep. 7008/2023, trascritta in data 27/06/2023 ai nn. 19029/13989 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, a favore di Massa dei creditori di

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nulla da segnalare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 10 luglio 2013 con n. 135214/7884 di repertorio redatto dal notaio Pala Elena di Saronno, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 16 luglio 2013 ai nn. 17550/12493.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da atto di compravendita (si riporta stralcio di pagina 3):

- *"...a Checchi Angelo, per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Belasio di Saronno in data 15 ottobre 1954 repertorio numero 3987 e raccolta numero 1342, registrato a Saronno in data 2 novembre 1954 al numero 362 volume 76, trascritto a Como in data 15 novembre 1954 ai numeri 6126 di registro generale e 5574 di registro particolare;*
- *ai _____ per acquisto per successione*

Dalla Normativa Tecnica di Attuazione

ART. 20.3 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato seminativo e con coltivazioni destinato all'attività agricola ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. . Ambiti agricoli su macro classe F (fertile).

Ambito di applicazione

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano oltre che agli ambiti specialistici e caratterizzanti gli ambiti agricoli così come meglio normati negli articoli successivi.

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati. Negli ambiti agricoli con la sovrapposizione del retino identificativo dell'ordito agrario dell'Olonza e del Lura, rappresentati nella tavola del Piano delle Regole, in considerazione dell'elevato valore paesistico – storico e culturale dei luoghi, è ammessa la nuova edificazione, esclusivamente per la conduzione del fondo agricolo, quale attività produttiva e la residenza per il conduttore della stessa; quest'ultima deve essere ubicata nel contesto seguendo le geometrie ortogonali dei luoghi e preservando le aree agricole. La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrata rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza

D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.

D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.

D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Altezza - residenza H = 6,00 m.

- strutture agricole H = 7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.

- tra edifici De = 10,00 m.

- dal ciglio strada Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Documento di Piano – Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495, nonché dal successivo art. 24

Tipologie edilizi

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

Titoli per il rilascio del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;*
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;*
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.*

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata*

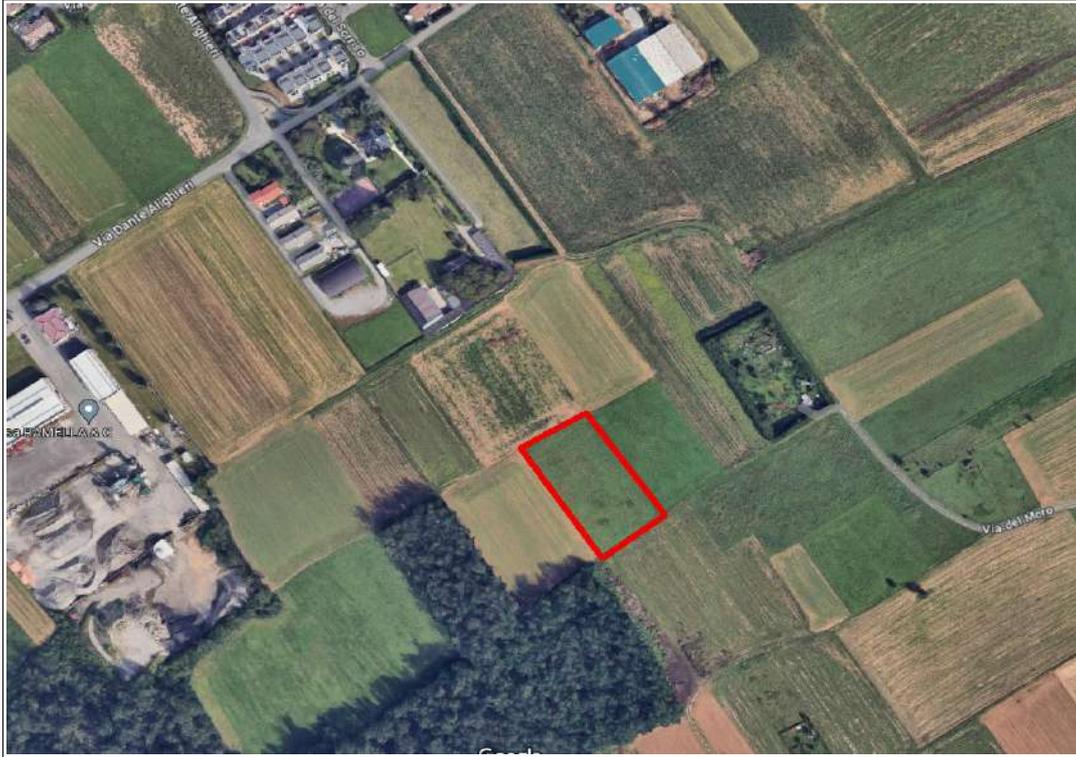


Foto aerea con individuato l'appezzamento di terreno agricolo (riquadro rosso)



Stralcio estratto mappa



*Riprese fotografiche
del terreno agricolo*



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *dati catastali*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Foglio 9 Particella 2455	4.740,00	x 100,00 % =	4.740,00
Totale:	4.740,00		4.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata determinata utilizzando le seguenti fonti:

1. i valori espressi dalla Commissione Provinciale Espropri di Varese (VAM 2024)
Nota: i valori esposti in tabella si riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili pertanto potrebbero risultare "non in linea" rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno in "normali" azioni di compravendita.
2. l'osservatorio dei valori agricoli per Varese e Provincia – Exeo Edizioni – anno 2022 (valori di riferimento anno 2021);
3. ricerche di mercato (interviste ad operatori di settore dedicati alla compravendita dei terreni) e da una ricerca di massima su offerte di vendita per terreni agricoli sul territorio di Gerenzano da pubblicazioni on-line.

Dall'analisi delle fonti si ritiene congruo fissare un valore unitario pari a 10,00€/mq

VALORE AL MQ DEL BENE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore terreno:	4.740,00mq	x	10,00€/mq	=	€ 47.740,00
-----------------	------------	---	-----------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 47.740,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo	4.740,00	0,00	47.740,00	47.740,00
				€ 47.740,00	€ 47.740,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.740,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **-€ 740,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 47.000,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano