



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

426/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Pariani

CF: PRNMSM64L07B300V
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Venezia, 13
telefono: 0331625299
email: parianim@libero.it
PEC: massimo.pariani@archiworldpec.it

OMISSIS

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
426/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Melegnano 1, della superficie commerciale di 236,40 mq per la quota di:

[REDACTED] di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
[REDACTED] di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
[REDACTED] di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
[REDACTED] di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto a piano primo dello stabile di appartenenza, quest'ultimo realizzato in epoca antecedente al 1926, collocato nel semicentro di Busto Arsizio, con annessa area cortilizia comune condominiale pavimentata con masselli autobloccanti in cls.

L'Appartamento è dotato di locale cantinato posto a piano interrato, accessibile mediante scala (di proprietà) traente accesso dall'area cortilizia comune/condominiale, come da planimetria catastale acquisita e versata in atti.

La zona urbana di appartenenza, pur essendo collocata nel semicentro di Busto Arsizio, è a destinazione mista, prevalentemente residenziale ma con la presenza di "vecchi" complessi industriali che hanno caratterizzato la città sino alla metà degli anni 80 ed a cui successivamente è seguita la delocalizzazione dal "centro abitato".

Il complesso edilizio cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

1. trae accesso pedonale e carroio da Via Melegnano;
2. si tratta di un complesso edilizio di tipo misto (abitazione + magazzini e laboratori) di tipo a corte, sulla quale si affacciano tutte le uu.ii. che lo costituiscono;
3. attualmente è un complesso condominiale in quanto le uu.ii. che lo costituiscono sono proprietà distinte;
4. si articola su 2 livelli di piano fuori terra (per quanto concerne l'alloggio) e da uno interrato (per quanto concerne l'unito vano di cantina);
5. si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione, necessitante di pesante intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato il complesso immobiliare, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche del complesso immobiliare cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte e quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati) e versata nel predetto fascicolo, ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso e quelle della u.i. oggetto di stima, compresa la consistenza, le finiture e lo stato di

manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 420 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4502 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 746,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEGNANO n. 1, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: affaccio sulla Via Melegnano; - a EST: altro fabbricato proprietà di terzi (mapp. n.6529); - a SUD: affaccio su cortile comune ad altre uu.ii.; - a OVEST: altro fabbricato proprietà di terzi (mapp. n.4723).

Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'Estratto mappa catastale e alla Planimetria catastale acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Si precisa che la visura catastale per immobile riporta errata indicazione dei livelli di piano dell'unità immobiliare in esame: riporta piani S1-1 anziché S1-T-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.454,40
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.454,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.450,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 23/12/2009 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 97520/9859 di repertorio, iscritta il 29/12/2009 a Milano 2 ai nn. 180060/35913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 211.923,00.

Importo capitale: € 105.691,90.

Durata ipoteca: 15 anni.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/03/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2716 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 a Milano 2 ai nn. 69280/12567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 59.636,91.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/08/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3113 di repertorio, iscritta il 01/10/2014 a Milano 2 ai nn. 86077/14788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 24.241,12.

Importo capitale: € 22.990,32.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 19/07/2004 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 90316/7129 di repertorio, iscritta il 29/07/2004 a Milano 2 ai nn. 113449/26885, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

di proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4493 di repertorio, trascritta il 06/12/2021 a Milano 2 ai nn. 173834/118451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari oggetto di stima, appartenenti ad un più ampio e complesso compendio immobiliare a prevalente destinazione magazzini, depositi e laboratori artigianali, insieme alle altre unità immobiliari presenti nel predetto complesso edilizio costituiscono a tutti gli effetti un edificio in condominio, stante il fatto che le altre unità immobiliari del complesso residenziale appartengono a terzi e sono dotate di parti ed impianti comuni tra loro ex art.1117 cod. civ..

Allo stato la tabella millesimale non risulta redatta e il complesso edilizio è privo di amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 23884/1715 di repertorio, trascritto il 10/06/2003 a Milano 2 ai nn. 87806/54009.

Dall'ispezione ipotecaria si evince quanto segue: ALLE UNITA' COMPRAVENDUTE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA, DELLE PARTI E DEGLI ENTI COMUNI AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione eredità con beneficio di inventario (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 50593/4613 di repertorio, trascritto il 03/10/2011 a Milano 2 ai nn. 112755/68738.

Come si evince dalla visura Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 14/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 14/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 14/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1987 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 20/11/1987 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 34903 di repertorio, registrato il 04/12/1987 a Busto Arsizio ai nn. 809, trascritto il 12/12/1987 a Milano 2 ai nn. 89785/63928

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/10, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003 fino al 13/07/2011), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 23884/1715 di repertorio, trascritto il 10/06/2003 a Milano 2 ai nn. 87806/54009.

Dall'ispezione ipotecaria si evince quanto segue: ALLE UNITA' COMPRAVENDUTE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA, DELLE PARTI E DEGLI ENTI COMUNI AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

OSSERVAZIONI SULLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E SULLA LORO REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di procedura, si riferisce che attraverso le richieste di accesso agli atti presentate al competente ufficio tecnico / SUE del Comune di Busto Arsizio NON è stata rinvenuta alcuna passata e recente pratica edilizia.

Tuttavia, attraverso le suddette ricerche, sono scaturite le seguenti pratiche edilizie inerenti altre parti del compendio / complesso immobiliare cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura:

1. Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.31/51 (dalla quale si evince già l'esistenza della porzione immobiliare cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima);
2. Pratica Edilizia n.204/54 (ampliamento di capannone esistente);
3. Pratica Edilizia n.153/58 (aggiunta di laboratorio di falegnameria al complesso esistente);
4. Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 Denuncia di Inizio Attività (formazione servizi igienici nella porzione produttiva del complesso edilizio di via Melegnano n.1).

Attraverso la documentazione rinvenuta all'interno dei sopra elencati tali fascicoli edilizi sono state tratte le seguenti conclusioni circa lo stato legittimo dell'edificio ed in particolare della porzione del compendio edilizio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura (trattasi della porzione immobiliare fronte strada / su via Melegnano): **la porzione di edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è stata realizzata prima del 1926.**

Ciò è dedotto dai seguenti elementi:

1. mancato rinvenimento da parte dell'U.T.C. di pratiche edilizie antecedenti il 1951;
2. dichiarazione del Progettista e Direttore dei Lavori rinvenuta all'interno del fascicolo afferente la Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 con la quale si attesta che il fabbricato è di epoca anteriore al 1926.

Per quanto invece concerne la regolarità edilizia dello stato dei luoghi (aspetto esteriore del corpo di fabbrica fronte strada e composizione / articolazione / consistenza / distribuzione interna e destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima) si osserva quanto segue:

1. **il prospetto fronte strada**, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, non evidenzia modifiche rispetto al suo originario aspetto (sia a livello strada sia al piano primo);
2. **il prospetto fronte cortile interno**, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, evidenzia la soppressione / chiusura e la variazione, con opere murarie, di gran parte delle originarie aperture di piano primo (sub.4) affaccianti sul ballatoio, nonché la variazione / modifica (con altrettante opere murarie) delle originarie aperture dell'unità immobiliare di piano terra (sub.2);
3. per l'unità immobiliare oggetto di stima, posta a piano primo (sub.4 - destinata ad abitazione) si osserva che consistenza e distribuzione interne possono ritenersi originarie ed immutate. Tuttavia, si riscontrano alcune incongruenze con quanto rappresentato e dedotto dalla documentazione catastale acquisita (planimetria catastale del 12/04/1988). Tali incongruenze lasciano supporre l'esecuzione delle seguenti opere / variazioni, dopo il 1988, effettuate senza alcuna segnalazione / pratica edilizia:
 - demolizione di gran parte della muratura portante posta a separazione dei precedenti locali Pranzo e Soggiorno, con formazione di ampio arco in muratura che ha consentito la fusione dei due ambienti;
 - posizionamento dell'attuale locale Cucina in corrispondenza dell'originario Tinello e posizionamento di questo in corrispondenza dell'originaria Cucina;
 - muratura/chiusura dall'interno di alcune finestre rivolte verso strada (lasciando però all'esterno le gelosie in legno), non percepibili dall'esterno;
 - variazione del numero e del tipo delle originarie aperture esterne verso il cortile (con chiusura e/o trasformazione delle stesse);
 - demolizione del preesistente varco intermedio nel corridoio/disimpegno notte (originariamente costituito con muratura portante di laterizio).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°55 del 31/07/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali composti a densità alta - B2/d. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 delle NTA. Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate. Gli interventi in forma unitaria dovranno portare alla riorganizzazione morfo-tipologica all'interno del comparto al fine di rendere omogeneo il sistema privilegiando le tipologie edilizie più frequenti. Parametri urbanistici ed edilizi. La zona B2 è suddivisa in 4 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub ambito B2d: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 delle NTA e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per le Modalità di intervento (interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni) si fa riferimento alla tabella riportata al punto 5 dell'art. 25 delle NTA.. Il Comune di Busto Arsizio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di

pubblicazione degli atti sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi del 18/12/2013. Successivamente, il 31/07/2018 con deliberazione n. 55 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli elaborati costituenti la Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio integrati con i contenuti e le prescrizioni derivanti di cui al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Unità alla presente relazione trovasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di legenda; 3 - Estratto PGT vigente con evidenziato l'immobile cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole/Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come detto in precedenza, per l'unità immobiliari in esame, a seguito richiesta di accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico / SUE del Comune di Busto Arsizio, NON è stata rinvenuta alcuna passata e recente pratica edilizia. Attraverso le suddette ricerche, sono scaturite le seguenti pratiche edilizie inerenti però altre parti del compendio / complesso immobiliare cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura: - Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.31/51 (dalla quale si evince già l'esistenza della porzione immobiliare cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima); - Pratica Edilizia n.204/54 (ampliamento di capannone esistente); - Pratica Edilizia n.153/58 (aggiunta di laboratorio di falegnameria al complesso esistente); - Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 Denuncia di Inizio Attività (formazione servizi igienici nella porzione produttiva del complesso edilizio di via Melegnano n.1). Attraverso la documentazione rinvenuta all'interno dei sopra elencati fascicoli edilizi sono state tratte le seguenti conclusioni circa lo stato legittimo dell'edificio ed in particolare della porzione del compendio edilizio cui appartiene l'unità immobiliare in esame: la porzione di edificio cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata prima del 1926. Ciò è dedotto dai seguenti elementi: 1 - mancato rinvenimento da parte dell'U.T.C. di pratiche edilizie antecedenti il 1951; 2 - dichiarazione del Progettista e Direttore dei Lavori rinvenuta all'interno del fascicolo afferente la Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 con la quale si attesta che il fabbricato è di epoca anteriore al 1926. Per quanto invece concerne la regolarità edilizia dello stato dei luoghi (aspetto esteriore del corpo di fabbrica fronte strada e composizione / articolazione / consistenza / distribuzione interna e destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima) si osserva quanto segue: 1 - il prospetto fronte strada, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, non evidenzia modifiche rispetto al suo originario aspetto (sia a livello strada sia al piano primo); 2 - il prospetto fronte cortile interno, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, evidenzia la soppressione / chiusura e la variazione, con opere murarie, di gran parte delle originarie aperture di piano primo (sub.4) affaccianti sul ballatoio, nonché la variazione / modifica (con altrettante opere murarie) delle originarie aperture dell'unità immobiliare di piano terra (sub.2); 3 - si osserva che consistenza e distribuzione interne possono ritenersi originarie ed immutate.; 4 - si riscontrano alcune incongruenze con quanto rappresentato e dedotto dalla documentazione catastale acquisita (planimetria catastale del 12/04/1988). Tali incongruenze lasciano supporre l'esecuzione delle seguenti opere / variazioni, dopo il 1988, effettuate senza alcuna segnalazione / pratica edilizia: - demolizione di gran parte della muratura portante posta a separazione dei precedenti locali Pranzo e Soggiorno, con formazione di ampio arco in muratura che ha consentito la fusione dei due ambienti; - posizionamento dell'attuale locale Cucina in corrispondenza dell'originario Tinello e posizionamento di questo in corrispondenza dell'originaria Cucina; - muratura/chiusura dall'interno di alcune finestre rivolte verso strada (lasciando però all'esterno le

gelosie in legno), non percepibili dall'esterno; - variazione del numero e del tipo delle originarie aperture esterne verso il cortile (con chiusura e/o trasformazione delle stesse); - demolizione del preesistente varco intermedio nel corridoio/disimpegno notte (originariamente costituito con muratura portante di laterizio). (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di Permesso in Sanatoria / predisposizione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001, completa di grafici ed allegati complementari: €4.500,00
- Presunti costi/oneri professionali per partecipazione al collaudo delle opere in struttura metallica eseguite a sostegno del solaio soprastante la porzione immobiliare di cui al sub.2: €1.500,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunta entità della sanzione pecuniaria per la sanatoria edilizia delle difformità sanabili riscontrate, sanatoria ex art.37 del DPR 380/2001: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Dovrà farsi particolare attenzione all'aspetto statico/strutturale dato dalla sostituzione di due setti murari portanti sottostanti l'alloggio con travi metalliche (opere realizzate nel sottostante sub.2).

Necessita collaudo statico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - fusione tra i precedenti locali Pranzo e Soggiorno mediante la demolizione di parte della muratura portante posta a separazione tra loro; 2 - posizionamento dell'attuale Cucina in corrispondenza dell'originario Tinello e posizionamento di questo in corrispondenza dell'originaria Cucina; 3 - chiusura dall'interno di alcune finestre rivolte verso strada (lasciando all'esterno le persiane in legno), non percepibili dall'esterno; 4 - variazione del numero e del tipo delle originarie aperture esterne verso il cortile (con chiusura e/o trasformazione delle stesse); 5 - demolizione del preesistente varco intermedio nel corridoio/disimpegno notte; 6 - differente indicazione dell'altezza interna (rilevata h.420 cm circa - indicata h.410 cm circa).; 7 - mancata rappresentazione sulla planimetria catastale del vano scala di accesso all'alloggio, a piano terra. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n° 652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla Legge n° 1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di pratica DOCFA di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunto Compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare: €350,00
- Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria: €300,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 3.

La difformità indicata al soprastante punto 7 ha conseguentemente comportato l'errata indicazione dei livelli di piano su cui si articola l'unità immobiliare oggetto di stima. La visura catastale riporta solo il piano cantinato (S1) ed il piano primo (1) così come rappresentati sulla planimetria catastale acquisita e versata negli allegati. Manca la rappresentazione del vano scala di piano terra.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Dettaglio Giudizio di conformità edilizia (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi Giudizio di Conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: INTEGRALE NON CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI IMMOBILIZZATI NELLA COSTRUZIONE (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129)

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

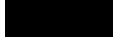
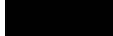
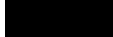
Gli impianti devono essere completamente rifatti e messi a norma.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MELEGNANO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Melegnano 1, della superficie commerciale di **236,40** mq per la quota di:

 piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto a piano primo dello stabile di appartenenza, quest'ultimo realizzato in epoca antecedente il 1926, collocato nel semicentro di Busto Arsizio, con annessa area cortilizia comune condominiale pavimentata con masselli autobloccanti in cls.

L'Appartamento è dotato di locale cantinato posto a piano interrato, accessibile mediante scala (di

proprietà) traente accesso dall'area cortilizia comune/condominiale, come da planimetria catastale acquisita e versata in atti.

La zona urbana di appartenenza, pur essendo collocata nel semicentro di Busto Arsizio, è a destinazione mista, prevalentemente residenziale ma con la presenza di "vecchi" complessi industriali che hanno caratterizzato la città sino alla metà degli anni 80 ed a cui successivamente è seguita la delocalizzazione dal "centro abitato".

Il complesso edilizio cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

1. trae accesso pedonale e carroia da Via Melegnano;
2. si tratta di un complesso edilizio di tipo misto (abitazione + magazzini e laboratori) di tipo a corte, sulla quale si affacciano tutte le uu.ii. che lo costituiscono;
3. attualmente è un complesso condominiale in quanto le uu.ii. che lo costituiscono sono proprietà distinte;
4. si articola su 2 livelli di piano fuori terra (per quanto concerne l'alloggio) e da uno interrato (per quanto concerne l'unito vano di cantina);
5. si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione, necessitante di pesante intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato il complesso immobiliare, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche del complesso immobiliare cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte e quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati) e versata nel predetto fascicolo, ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso e quelle della u.i. oggetto di stima, compresa la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 420 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4502 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 746,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEGNANO n. 1, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

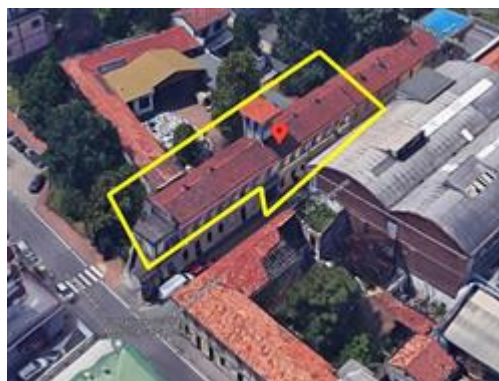
Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: affaccio sulla Via Melegnano; - a EST: altro fabbricato proprietà di terzi (mapp. n.6529); - a SUD: affaccio su cortile comune ad altre uu.ii.; - a OVEST: altro fabbricato proprietà di terzi (mapp. n.4723).

Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'Estratto mappa catastale e alla Planimetria catastale acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Si precisa che la visura catastale per immobile riporta errata indicazione dei livelli di piano dell'unità immobiliare in esame: riporta piani S1-1 anziché S1-T-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista esterna dell'alloggio oggetto di stima - Verso cortile interno



Vista esterna dell'alloggio oggetto di stima - Verso Via Minghetti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



An aerial photograph of a building complex. A yellow rectangle is drawn around a specific section of the complex, which appears to be a large, multi-story building with a red-tiled roof. The surrounding area includes other buildings, trees, and a road.

[illegible]

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
 autostrada distante 5 Km
 ferrovia distante 3 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima (alloggio + vano cantina):

1. è posta a piano primo dell'edificio di appartenenza;
2. è costituita da un appartamento ad uso abitazione, disposto a destra e a sinistra del vano scala centrale (vedi grafico versato nel fascicolo allegati e schede planimetriche catastali). L'alloggio è così composto: vano scala esclusivo (dipartente da piano terra), disimpegno destro e sinistro corrispondenti alla parte giorno ed alla parte notte dell'appartamento;
3. nella parte giorno, in sequenza, si trovano i seguenti locali:
 1. pranzo;
 2. cucina,
 3. bagno completo di n.4 apparecchi;
 4. ampio soggiorno (costituito dalla fusione di due precedenti distinti locali);
4. nella zona notte, in sequenza, si trovano i seguenti locali:
 1. n.2 camere da letto;
 2. bagno completo di n.4 apparecchi;
 3. una terza e più ampia camera da letto.
5. è dotato di ampio terrazzo e ballatoio rivolti all'interno del cortile;
6. un balcone e una caratteristica torretta realizzata alla sommità centrale dell'edificio, quale prolungamento / estensione del vano scala baricentrico, completano l'aspetto architettonico del prospetto fronte strada;
7. nel complesso si trova in stato di manutenzione e conservazione scadente, tale da necessitare un integrale intervento di rinnovo o ristrutturazione edilizia "pesante";
8. da piano primo è possibile accedere al volume di sottotetto, soprastante l'abitazione, e conseguentemente alla torretta soprastante il vano scala (fuoriuscente dalla sagoma della copertura) che caratterizza l'aspetto architettonico dell'edificio;
9. dal cortile comune, per mezzo di apposita scala discendente al piano interrato, è possibile raggiungere il vano cantinato appartenente all'alloggio (vano che non è stato visionato per ragioni di sicurezza e scarsa praticabilità dei luoghi);

Per una esatta e completa comprensione di consistenza, composizione, articolazione distributiva dell'alloggio e relativi stati di manutenzione e conservazione si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la prodotta planimetria predisposta dallo scrivente a seguito di specifico rilievo interno e l'Allegato Fotografico) e a quanto segue nella presente relazione. In proposito, qui di seguito, si forniscono alcune informazioni di

particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa in esame.

Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. Originali	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti in cls. Trattasi della pavimentazione del cortile comune / condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: serrature. Trattasi del portone di accesso pedonale e carraio condominiale.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplice. Originali	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in grès. Trattasi della pavimentazione del balcone / ballatoio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione della zona giorno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> gelosie / persiane realizzate in legno. Originali	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra naturale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento e ceramica	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione dell'androne di ingresso pedonale e carraio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> continue costruite in muratura di laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> in laterizio e profilati metallici. Necessita verifica stato di stabilità ai carichi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in profilati metallici HEA visibili al piano sottostante. Necessita verifica idoneità statica / collaudo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura portante di laterizio

balconi: costruiti in soletta in cemento armato sorretta da mensole in pietra. Necessita verifica di stabilità e opere manutentive di consolidamento.

scale interne: a rampe parallele realizzate in pietra incastrata ad una estremità (alzata e pedata) / a sbalzo ; il servoscala è non presente. Trattasi della scala interna di collegamento da P.T. a P.1°

Degli Impianti:

fognatura: acque bianche e acque nere la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. Comune / condominiale al complesso edilizio di appartenenza.

elettrico: con cavi a vista e sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Vedi giudizio di conformità impianti. Completamente da rifare

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Vedi giudizio di conformità. Completamente da rifare.

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile. Vedi giudizio di conformità

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. Vedi giudizio di conformità. L'impianto necessita di completo rifacimento con aggiunta nel locale non servito (zona notte).

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

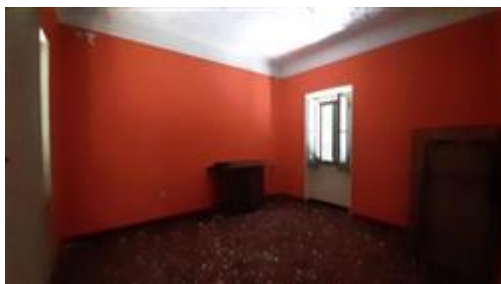
scarso ★★☆☆☆☆☆☆



Vista interna soggiorno



Vista interna di una delle camere più piccole



Vista interna della camera più grande



Vista interna cucina



Vista interna del bagno zona notte



Vista interna del bagno zona giorno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	215,50	x	100 %	=	215,50
Terrazzo	33,00	x	30 %	=	9,90
Balcone e ballatoio	26,00	x	25 %	=	6,50
Cantina	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	292,50				236,40

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima. Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti esterne si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata",

volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà, da sottoporre ad integrale intervento di manutenzione straordinaria "pesante" o ristrutturazione edilizia.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (alloggi in costruzioni di case a corte), presenti nella medesima zona e/o località di quello oggetto di stima, simili per vetustà e caratteristiche intrinseche (consistenza e composizione dell'alloggio) ed estrinseche (caratteristiche dipendenti dalla tipologia edilizia e dal contesto di appartenenza), da sottoporre ad integrale intervento di manutenzione straordinaria "pesante" o ristrutturazione edilizia.

Detto valore è successivamente rapportato al caso specifico di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori medi/ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul proprio valore commerciale, è stato preso a riferimento il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale, relativo all'unità abitativa oggetto di stima: **Valore Medio Ordinario per unità di superficie lorda commerciale preso a riferimento = €.800,00/mq (euro ottocento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento, medio ed ordinario come sopra premesso, è soggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano l'unità abitativa oggetto di stima rispetto all'ordinarietà del mercato.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'unità immobiliare, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	236,40	x	800,00	=	189.120,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Mancanza box auto o posto auto	-9.456,00
Deprezzamento - In ragione della sua superficie superiore alla media, della consistenza, della sua articolazione distributiva e delle proprie caratteristiche intrinseche.	-28.368,00
Deprezzamento - Per la propria scarsa appetibilità in relazione alla domanda di mercato della zona per tale tipologia di costruzione e di alloggio.	-34.041,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.254,40****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.254,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare in esame sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili a quello oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nello stesso complesso edilizio, nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, che sono stati oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione dei più probabili valori medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quello in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima (destinazione d'uso, vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive ...).

In questo caso sono stati considerati e presi a riferimento immobili antecedenti il 1940, ad uso abitazione presenti nell'intorno di via Melegnano, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, completamente da ristrutturare o da sottoporre a manutenzione straordinaria "pesante".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare, agenzie immobiliari, siti internet del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	236,40	0,00	117.254,40	117.254,40
				117.254,40 €	117.254,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non ricade il caso di specie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.454,40**

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: **€. 109.454,40**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 4,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
426/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Melegnano 1, della superficie commerciale di 46,70 mq per la quota di:

- ██████ di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- ██████ i piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- ██████ di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- ██████ di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino/deposito posto a piano terra dello stabile di appartenenza, quest'ultimo realizzato in epoca antecedente il 1926, collocato nel semicentro di Busto Arsizio, con annessa area cortilizia comune condominiale pavimentata con masselli autobloccanti in cls.

La zona urbana di appartenenza, pur essendo collocata nel semicentro di Busto Arsizio, è a destinazione mista, prevalentemente residenziale ma con la presenza di "vecchi" complessi industriali che hanno caratterizzato la città sino alla metà degli anni 80 ed a cui successivamente è seguita la delocalizzazione dal "centro abitato".

Il complesso edilizio cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

1. trae accesso pedonale e carraio da Via Melegnano;
2. si tratta di un complesso edilizio di tipo misto (abitazione + magazzini e laboratori) di tipo a corte, sulla quale si affacciano tutte le uu.ii. che lo costituiscono;
3. attualmente è un complesso condominiale in quanto le uu.ii. che lo costituiscono sono proprietà distinte;
4. si articola su 2 livelli di piano fuori terra;
5. si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione, necessitante di pesante intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato il complesso immobiliare, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche del complesso immobiliare cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte e quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati) e versata nel predetto fascicolo, ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso e quelle della u.i. oggetto di stima, compresa la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 385 cm

circa. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4502 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEGNANO n. 1, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: Via Melegnano; - a EST: altra u.i. proprietà di terzi (sub.6); - a SUD: cortile comune ad altre uu.ii; - a OVEST: altra u.i. proprietà di terzi (sub.6).

Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'Estratto mappa catastale e alla Planimetria catastale acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Si precisa che la visura catastale per immobile riporta errata indicazione del livello di piano dell'unità immobiliare in esame: riporta piani S1-1 anziché T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.260,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.260,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.260,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/08/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3113 di repertorio, iscritta il 01/10/2014 a Milano 2 ai nn. 86077/14788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 24.241,12.

Importo capitale: € 22.990,32.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 19/07/2004 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 90316/7129 di repertorio, iscritta il 29/07/2004 a Milano 2 ai nn. 113449/26885, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 23/12/2009 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 97520/9859 di repertorio, iscritta il 29/12/2009 a Milano 2 ai nn. 180060/35913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 211.923,00.

Importo capitale: € 105.691,90.

Durata ipoteca: 15 anni.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/03/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2716 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 a Milano 2 ai nn. 69280/12567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 59.636,91.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4493 di repertorio, trascritta il 06/12/2021 a Milano 2 ai nn. 173834/118451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Le unità immobiliari oggetto di stima, appartenenti ad un più ampio e complesso compendio immobiliare a prevalente destinazione magazzini, depositi e laboratori artigianali, insieme alle altre unità immobiliari presenti nel predetto complesso edilizio costituiscono a tutti gli effetti un edificio in condominio, stante il fatto che le altre unità immobiliari del complesso residenziale appartengono a terzi e sono dotate di parti ed impianti comuni tra loro ex art.1117 cod. civ..

Allo stato la tabella millesimale non risulta redatta e il complesso edilizio è privo di amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 23884/1715 di repertorio, trascritto il 10/06/2003 a Milano 2 ai nn. 87806/54009.

Dall'ispezione ipotecaria si evince quanto segue: ALLE UNITA' COMPRAVENDUTE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA, DELLE PARTI E DEGLI ENTI COMUNI AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione eredità con beneficio di inventario (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 50593/4613 di repertorio, trascritto il 03/10/2011 a Milano 2 ai nn. 112755/68738.

Come si evince dalla visura Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 14/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 14/90, in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 14/90, in forza di denuncia di successione (dal

10/01/2012), registrato il 10/01/2012 a Ufficio Registro Busto Arsizio ai nn. 1196/9990/11, trascritto il 19/03/2012 a Milano 2 ai nn. 28462/19263.

Vedi copia denuncia di successione presentata il 30/11/2011 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov.le di VARESE, Ufficio Territoriale di BUSTO A. - n.1196 Vol. 9990/2011 - versata nel fascicolo allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1987 fino al 30/05/2003), con atto stipulato il 20/11/1987 a firma di Notaio Alberto Vitali ai nn. 34903 di repertorio, registrato il 04/12/1987 a Busto Arsizio ai nn. 809, trascritto il 12/12/1987 a Milano 2 ai nn. 89785/63928

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/10, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003 fino al 13/07/2011), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Vittorio Zambon ai nn. 23884/1715 di repertorio, trascritto il 10/06/2003 a Milano 2 ai nn. 87806/54009.

Dall'ispezione ipotecaria si evince quanto segue: ALLE UNITA' COMPRAVENDUTE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA, DELLE PARTI E DEGLI ENTI COMUNI AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

OSSERVAZIONI SULLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E SULLA LORO REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di procedura, si riferisce che attraverso le richieste di accesso agli atti presentate al competente ufficio tecnico / SUE del Comune di Busto Arsizio NON è stata rinvenuta alcuna passata e recente pratica edilizia.

Tuttavia, attraverso le suddette ricerche, sono scaturite le seguenti pratiche edilizie inerenti altre parti del compendio / complesso immobiliare cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura:

1. Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.31/51 (dalla quale si evince già l'esistenza della porzione immobiliare cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima);
2. Pratica Edilizia n.204/54 (ampliamento di capannone esistente);
3. Pratica Edilizia n.153/58 (aggiunta di laboratorio di falegnameria al complesso esistente);
4. Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 Denuncia di Inizio Attività (formazione servizi igienici nella porzione produttiva del complesso edilizio di via Melegnano n.1).

Attraverso la documentazione rinvenuta all'interno dei sopra elencati tali fascicoli edilizi sono state tratte le seguenti conclusioni circa lo stato legittimo dell'edificio ed in particolare della porzione del compendio edilizio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura (trattasi della porzione immobiliare fronte strada / su via Melegnano): **la porzione di edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è stata realizzata prima del 1926.**

Ciò è dedotto dai seguenti elementi:

1. mancato rinvenimento da parte dell'U.T.C. di pratiche edilizie antecedenti il 1951;
2. dichiarazione del Progettista e Direttore dei Lavori rinvenuta all'interno del fascicolo afferente la Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 con la quale si attesta che il fabbricato è di epoca anteriore al 1926.

Per quanto invece concerne la regolarità edilizia dello stato dei luoghi (aspetto esteriore del corpo di

fabbrica fronte strada e composizione / articolazione / consistenza / distribuzione interna e destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima) si osserva quanto segue:

1. **il prospetto fronte strada**, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, non evidenzia modifiche rispetto al suo originario aspetto (sia a livello strada sia al piano primo);
2. **il prospetto fronte cortile interno**, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, evidenzia la soppressione / chiusura e la variazione, con opere murarie, di gran parte delle originarie aperture di piano primo (sub.4) affaccianti sul ballatoio, nonché la variazione / modifica (con altrettante opere murarie) delle originarie aperture dell'unità immobiliare di piano terra (sub.2);
3. **per l'unità immobiliare oggetto di stima**, posta a piano terra (sub.2, di fatto destinata a deposito ma censita come abitazione), si osservano le sottostanti elencate incongruenze con quanto rappresentato e dedotto dalla documentazione catastale acquisita (planimetria catastale del 12/04/1988). Tali incongruenze lasciano supporre l'esecuzione delle seguenti opere / variazioni (dopo il 1988), effettuate senza alcuna segnalazione / pratica edilizia:
 - demolizione delle murature portanti preesistenti ed inserimento a sostegno del solaio soprastante di alcuni profilati metallici HE a formazione di apposite travi;
 - formazione di varco di accesso in sostituzione di due precedenti aperture (corrispondenti al locale definito camera nella predetta planimetria catastale);
 - parziale demolizione di tavolato divisorio corrispondente al locale ex cucina adiacente ad altra u.i. proprietà di terzi;
 - cambio di destinazione d'uso di fatto da abitazione a spazio di deposito (sempre che la destinazione ad abitazione fosse regolare. Dubbio che sorge in ragione del fatto che l'u.i. in esame è priva di servizio igienico, necessario per la corretta attribuzione della categoria catastale).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°55 del 31/07/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali composti a densità alta - B2/d. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 delle NTA. Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate. Gli interventi in forma unitaria dovranno portare alla riorganizzazione morfo-tipologica all'interno del comparto al fine di rendere omogeneo il sistema privilegiando le tipologie edilizie più frequenti. Parametri urbanistici ed edilizi. La zona B2 è suddivisa in 4 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub ambito B2d: a. It = 0,55 mq/mq b. If = 1,2 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 delle NTA e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf Per le Modalità di intervento (interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni) si fa riferimento alla tabella riportata al punto 5 dell'art. 25 delle NTA.. Il Comune di Busto Arsizio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 20/06/2013 ed efficace a seguito di pubblicazione degli atti sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi del 18/12/2013. Successivamente, il 31/07/2018 con deliberazione n. 55 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli elaborati costituenti la Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio

integrati con i contenuti e le prescrizioni derivanti di cui al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Unità alla presente relazione trovano: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di legenda; 3 - Estratto PGT vigente con evidenziato l'immobile cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole/Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: attraverso la comparazione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 12/04/1988 (acquisita e versata nel Fascicolo Allegati) si evincono le seguenti incongruenze non supportate da pratiche / segnalazioni edilizie che lasciano supporre l'esecuzione delle seguenti opere / variazioni, dopo il 1988, effettuate senza alcuna segnalazione / pratica edilizia: 1 - variazione / modifica (con opere murarie) delle originarie aperture verso il cortile, a formazione di varco di accesso in sostituzione di due precedenti aperture (corrispondenti al locale definito camera nella predetta planimetria catastale); 2 - demolizione delle murature portanti preesistenti ed inserimento a sostegno del solaio soprastante di alcuni profilati metallici HE a formazione di apposite travi; 3 - parziale demolizione di tavolato divisorio corrispondente al locale ex cucina adiacente ad unità immobiliare proprietà di terzi; 4 - cambio di destinazione d'uso di fatto da abitazione a spazio di deposito (sempre che la destinazione ad abitazione fosse regolare. Dubbio che sorge in ragione del fatto che l'u.i. in esame è priva di servizio igienico, necessario per la corretta attribuzione della categoria catastale). (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di Permesso in Sanatoria / predisposizione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001, completa di grafici ed allegati complementari: €2.000,00
- Presunti costi/oneri professionali per partecipazione al collaudo delle opere in struttura metallica eseguite a sostegno del solaio soprastante, relativo all'alloggio sub.4: €1.500,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunta entità della sanzione pecuniaria per la sanatoria edilizia delle difformità sanabili riscontrate, sanatoria ex art.37 del DPR 380/2001: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Dovrà farsi particolare attenzione all'aspetto statico/strutturale dato dalla sostituzione di due setti murari portanti con travi metalliche. Necessita collaudo statico.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - Differente assetto distributivo interno (unico ambiente invece di due locali); 2 - Differente destinazione d'uso (oggi deposito e non abitazione); 3 - Differente rappresentazione delle aperture esterne; 4 - Differente

indicazione dell'altezza interna (rilevata h.380 cm circa - indicata h.395 cm circa). (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n° 652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla Legge n° 1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di pratica DOCFA di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunto Compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare: €.300,00
- Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria: €.350,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Dettaglio Giudizio di conformità edilizia (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi Giudizio di Conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: INTEGRALE NON CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI IMMOBILIZZATI NELLA COSTRUZIONE (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129)

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

Gli impianti devono essere completamente rifatti e messi a norma.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MELEGNANO 1

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Melegnano 1, della superficie commerciale di **46,70**

mq per la quota di:

██████ piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

██████ piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

██████ piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

██████ piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino/deposito posto a piano terra dello stabile di appartenenza, quest'ultimo realizzato in epoca antecedente il 1926, collocato nel semicentro di Busto Arsizio, con annessa area cortilizia comune condominiale pavimentata con masselli autobloccanti in cls.

La zona urbana di appartenenza, pur essendo collocata nel semicentro di Busto Arsizio, è a destinazione mista, prevalentemente residenziale ma con la presenza di "vecchi" complessi industriali che hanno caratterizzato la città sino alla metà degli anni 80 ed a cui successivamente è seguita la delocalizzazione dal "centro abitato".

Il complesso edilizio cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

1. trae accesso pedonale e carraio da Via Melegnano;
2. si tratta di un complesso edilizio di tipo misto (abitazione + magazzini e laboratori) di tipo a corte, sulla quale si affacciano tutte le uu.ii. che lo costituiscono;
3. attualmente è un complesso condominiale in quanto le uu.ii. che lo costituiscono sono proprietà distinte;
4. si articola su 2 livelli di piano fuori terra;
5. si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione, necessitante di pesante intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato il complesso immobiliare, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche del complesso immobiliare cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte e quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati) e versata nel predetto fascicolo, ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione dello stesso e quelle della u.i. oggetto di stima, compresa la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 385 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4502 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEGNANO n. 1, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

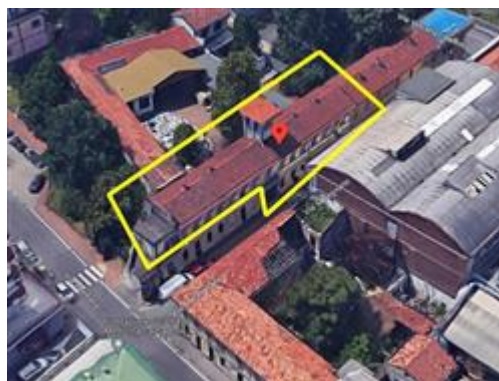
Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: Via Melegnano; - a EST: altra u.i. proprietà di terzi (sub.6); - a SUD: cortile comune ad altre uu.ii; - a OVEST: altra u.i. proprietà di terzi (sub.6).

Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'Estratto mappa catastale e alla Planimetria catastale acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Si precisa che la visura catastale per immobile riporta errata indicazione del livello di piano dell'unità immobiliare in esame: riporta piani S1-1 anziché T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista esterna del deposito / magazzino - Verso cortile interno



Vista esterna del deposito / magazzino - Verso via Melegnano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima



Vista aerea del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima

[illegible]

tecnico incaricato: Massimo Pariani
Pagina 59 di 65

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
 autostrada distante 5,00 Km
 ferrovia distante 3,0 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 luminosità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima:

1. è posta al piano terra dell'edificio di appartenenza;
2. si caratterizza dall'avere due affacci (sul cortile interno e su via Melegnano);
3. è composta da un unico locale adibito attualmente a deposito (vedi grafico versato nel fascicolo allegati);
4. nel complesso si trova in stato di manutenzione e conservazione scadente, tale da necessitare un integrale intervento di rinnovo o ristrutturazione edilizia "pesante".

Per una esatta e completa comprensione di consistenza e articolazione del magazzino/deposito e relativi stati di manutenzione e conservazione si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la prodotta planimetria predisposta dallo scrivente a seguito di specifico rilievo interno e l'Allegato Fotografico) e a quanto segue nella presente relazione. In proposito, qui di seguito, si forniscono alcune informazioni di particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche del magazzino/deposito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplice. Originali
manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non rilevabile
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento + zoccolo in pietra + rivestimento in pietra
pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi della pavimentazione dell'androne di ingresso pedonale e carraio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
plafoni: realizzati in intonaco di cemento
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: serrature. Trattasi del portone di accesso pedonale e carraio condominiale.
protezioni infissi esterni: grate realizzate in ferro. Originali. Trattasi delle aperture rivolte su via

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Melegnano

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento + zoccolo in pietra + rivestimento in pietra

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti verticali realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti in cls. Trattasi della pavimentazione del cortile comune / condominiale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: gelosie / persiane realizzate in legno. Originali

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro. Trattasi del portoncino d'ingresso al deposito/magazzino.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista e sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Vedi giudizio di conformità impianti. Completamente da rifare

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: acque bianche e acque nere la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. Comune / condominiale al complesso edilizio di appartenenza.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: continue costruite in muratura di laterizio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: in laterizio e profilati metallici. Necessita verifica stato di stabilità ai carichi

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura portante di laterizio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in profilati metallici HEA visibili. Necessita verifica idoneità statica / collaudo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Viste interna magazzino / deposito



Vista interna magazzino / deposito

CLASSE ENERGETICA:

[402,34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12026/000738/16 registrata in data 24/05/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino / deposito	46,70	x	100 %	=	46,70
Totale:	46,70				46,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima. Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti esterne si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà, da sottoporre ad integrale intervento di manutenzione straordinaria "pesante" o ristrutturazione edilizia.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (magazzini / depositi ubicati in analoghi complessi edilizi a quello cui appartiene l'unità immobiliare in esame), presenti nella medesima zona e/o località di quello oggetto di stima, simili per vetustà e caratteristiche intrinseche (consistenza e composizione) ed estrinseche (caratteristiche dipendenti dalla tipologia edilizia e dal contesto di appartenenza), da sottoporre ad integrale intervento di manutenzione straordinaria "pesante" o ristrutturazione edilizia.

Detto valore è successivamente rapportato al caso specifico di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori medi/ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul proprio valore commerciale, è stato preso a riferimento il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale, relativo all'unità abitativa oggetto di stima: **Valore Medio Ordinario per unità di superficie lorda commerciale preso a riferimento = € 280,00/mq (euro duecentottanta/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento, medio ed ordinario come sopra premesso, è soggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano l'unità abitativa oggetto di stima rispetto all'ordinarietà del mercato.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'unità immobiliare, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,70	x	280,00	=	13.076,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.076,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.076,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare in esame sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili a quello oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nello stesso complesso edilizio, nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, che sono stati oggetto di recente

compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione dei più probabili valori medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quello in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima (destinazione d'uso, vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive ...).

In questo caso sono stati considerati e presi a riferimento immobili antecedenti il 1940, ad uso deposito/magazzino presenti nell'intorno di via Melegnano, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, completamente da ristrutturare o da sottoporre a manutenzione straordinaria "pesante".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare, agenzie immobiliari, siti internet del mercato immobiliare

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	deposito artigianale	46,70	0,00	13.076,00	13.076,00
				13.076,00 €	13.076,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non ricade il caso di specie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.816,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.260,00**

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:	€. 8.260,00
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.260,00

data 26/03/2024

il tecnico incaricato
Massimo Pariani