

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:
Intesa Sanpaolo Spa
contro:

R.G.E. 333/2014

Giudice: S. Passafiume

ELABORATO PERITALE

del 08/01/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Lorella Pozzoli
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Varese al N. 1084
iscritto all'Albo del Tribunale di Busto Arsizio
CF: PZZLLL64D52E514K
con studio in Busto Arsizio (VA) via Francesco Ferrer, 9, 9
telefono: 0331622422
fax: 0331622422
email: lorellapozzoli@tiscali.it
email (pec): lorella.pozzoli@garchiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 333/2014 Busto Arsizio

LOTTO 1

BENI IN BUSCATE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Buscate via De Gasperi 7:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 Piena proprietà per la quota di 500/1000 Appartamento, della superficie commerciale di **208,44** Mq.

L'immobile, costruito dopo la metà degli anni 60, è situato al primo piano di un edificio di forma regolare circondato nei tre lati fronte strada da un giardino di proprietà. Di tipologia architettonica semplice, è ben inserito nel contesto in cui si trova.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1, ha un'altezza interna di P.P h2.76 ;S1 h 2.37.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 982 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 346, consistenza 0, piano: -1;1, intestato a nato il 21/10/1958 a Ciminna (PA) C.F: nato il 13/12/1950 a Buscate (MI) C.F te da foglio 7 particella 982

Coerenze: partendo da nord :mapp.981, mapp 66, mapp. 983 , Via De Gasperi

- foglio 7 particella 982 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, piano: Terra La presente scheda catastale è , come già evidenziato, da aggiornare. Il locale al Piano terra è stato erroneamente pignorato, ma è di A.U.I. è invece da accatastare il corpo scala che attualmente risulta di A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 208,44
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.495,12
- Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.495,12
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.196,10
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 169.996,10
- Data della valutazione:	08/01/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da nata il 21/10/1958 a Ciminna (PA) nato il 13/12/1950 a Buscate (MI)

..... è di proprietario.

La Sig.ra Campobello ha dichiarato che con lei e il marito vive la figlia maggiorenne.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le analisi della documentazione ipotecaria in atti e le visure meccanizzate sono aggiornate al 27.10.14,son

effettuate dallo scrivente CTU sulla conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2. (**Allegato B**).

Ritengo sia necessaria una rettifica nell'atto di Pignoramento in quanto viene esteso a tutto il Mapp. 982, ma nel suddetto mappale è compreso il sub. 5 di altra proprietà.

Nell'elenco sintetico è presente una Trascrizione contro del 01/06/2012 - Rp 37735 Rg 55569 -Tribunale di Milano Rep. 1098 del 08/05/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI che però risulta estinto.

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/12/2007 a firma di tribunale di Milano C.F. 80151430156 ai nn. n. rep. 868 di repertorio, iscritta il 25/01/2008 a Milano 2 ai nn. Rg. 10551- Rp 2397, a favore di Intesa SanPaolo spa sede Torino per la quota 1/2, contro Campobello Giovanna nata il 21/10/1958 a Ciminna (PA) a quota 1/2; , derivante da decreto ingiuntivo .
Importo ipoteca: 60.000,00.
Importo capitale: 41.585,39.
Non è specificato il Sub.
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/12/2007 a firma di Tribunale di Milano C.F. 80151430156 ai nn. n. rep. 868 di repertorio, iscritta il 25/01/2008 a Milano 2 ai nn. R.g 10552 R.p.2398, a favore di Intesa SanPaolo spa sede Torino C.F. 00799960158 per la quota di 1/1, contro Campobello Giovanna nata il 21/10/1958 a Ciminna (PA) a quota 1/2; Pivato Ferdinando nato il 13/12/1950 a Buscate (MI) r la quota 1/2, derivante da decreto ingiuntivo .
Importo ipoteca: 55.000,00.
Importo capitale: 40.718,62.
Non è specificato il Sub.
- ipoteca **volontaria**, iscritta il 11/09/1986 a Milano 2 ai nn. Rg 60976-Rp 11312, a favore di Credito Fondiario della Cassa di risparmio delle Province Lombarde, sede Milano via Monte di Pietà, 8 contro Campobello Giovanna nata il 21/10/1958 a Ciminna (PA) la quota 1/2; Pivato Ferdinando nato il 13/12/1950 a Buscate (MI) la quota 1/2, derivante da contratto condizionato (pratica n.528687/IF).
Importo ipoteca: £.62.500,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
Vedi allegato Ba

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 26/03/2014 a firma di ufficiale giudiziario Busto Arsizio i nn. nr.Rep. 2643 di repertorio, trascritta il 08/05/2014 a Milano 2 ai nn. Rg. 39974-Rp.28030, a favore di Intesa SanPaolo spa sede Torino a quota di 1/1, contro Campobello Giovanna nata il 21/10/1958 a Ciminna (PA) per la quota di 1/2; Pivato Ferdinando

nato il 13/12/1950 a Buscate (MI) , per la quota di 1/2.
La formalità è riferita solamente a Fg. 7 - Mapp. 982 .
In realtà la proprietà di Fg. 7 - Mapp.
982 - Sub. 4 -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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:
nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella visura storica per immobile aggiornata al 27/10/14 sono ancora presenti i vecchi proprietari:
abilmente non è stato ancora fatto l'aggiornamento dall'Ufficio del
Catasto (*Allegato A*).

6.1. Attuale proprietario:

- nato il 13/12/1950 a Buscate (MI) per la
quota di 500/1000, in forza di proprietà (dal 01/02/1987), in forza di proprietà.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 7 - Mapp-982- Sub. 4
- il 21/10/1958 a Ciminna (PA)
la quota di 500/1000, in forza di proprietà (dal 01/02/1987), trascritto il 22/07/1980 a Milano
2 ai nn. Reg. Par. 35047 - Reg. gen. 43030, in forza di proprietà.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 7- Mapp.982- Sub. 4

6.2. Precedenti proprietari:

- il 01/03/1924 a per la quota di
500/1000, in forza di proprietà (fino al 31/01/1987), in forza di proprietà.
Derivanti da sopraelevazione del 31/01/1987 n. 33458/1987 in atti dal 31/08/1988
Registrazione : FRZ
- il 10/08/1919 a quota
di 500/100, in forza di proprietà (fino al 31/01/1987), in forza di proprietà.
Derivanti da sopraelevazione del 31/01/1987 n. 33458/1987 in atti dal 31/08/1988
Registrazione : FRZ

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le verifiche sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Buscate (MI), con ricerche nei
registri cartacei onde individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni e riguardanti
le unità immobiliari in oggetto, Dati aggiornati al 03/11/14 (*Allegato C*)

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla osta per opere edilizie N. 48/67 e successive varianti, intestata a
per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 31/07/1967 con il n. 65 di
protocollo
- Nulla osta per opere edilizie N. 48/67 variante, intestata a
per lavori di variante alla pratica edilizia n.48/67, rilasciata il 29/08/1967 con il n. 78 di

- protocollo, agibilità del 15/05/1968 con il n. 8 bis di protocollo
- Concessione edilizia N. 3/80 e successive varianti, intestata a
per lavori di sopralzo casa di abitazione, presentata il 21/02/1980 con il n. 28 di protocollo, rilasciata il 12/06/1980, agibilità del 12/01/1988 con il n. 1/88 di protocollo
 - Concessione edilizia N. 3/80 variante, intestata a
per lavori di varinate alla p.e. 3/80, presentata il 02/09/1980 con il n. 3489 di protocollo, rilasciata il 24/10/1980 con il n. 73 di protocollo, agibilità del 12/01/1988 con il n. 1/88 di protocollo
 - Autorizzazione edilizia N. 5796/86, intestata a
per lavori di varianti in corso d'opera - 3/80 -sopralzo Casa , presentata il 13/11/1986 con il n. 5796/86 di protocollo, rilasciata il 16/12/1986 con il n. 5796/86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
 - Autorizzazione edilizia N. 339/89, intestata a
per lavori di costruzione accessorio per uso box, presentata il 23/01/1989 con il n. 339/89 di protocollo, rilasciata il 09/06/1989 con il n. 339/89 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
 - Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 1016/2012, intestata a
ata il 21/10/1958 a Cininna (PA)
nato il 13/12/1950 a Buscate (MI)
uscate (mi) il 31/07/1960 -
resentata il 24/02/2012
con il n. pr 1530 p.e. 1016/2012 di protocollo, rilasciata il 09/07/2012 con il n. pr 1530 p.e. 1016/2012 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**
Ampliamento edificio esistente modifiche distributive interne e modifiche prospettiche -
opere in difformità dal n.o. 78/1967dalla c.e. 28/1980 , dalla c.e. 73/1980 e
dall'autorizzazione 5796/1986;nuova costruzione tettoia - -ripostiglio realizzato in difformità
dall'autorizzazione 339/89; Nuova costruzione tettoia - ripostiglio realizzato in difformità
dall'autorizzazione 339/89; nuova costruzione posto auto coperto realizzato in assenza di
titolo; modifiche interne al piano interrato in parte realizzate in assenza di titolo ; opere di
completamento interventi al piano interrato. Non è stata ancora consegnata la fine lavori e
quindi non sono state ancora aggiornate le schede catastali

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera Il PGT è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 23/11/2011, approvato con DELIBERA n. 19 del 16/06/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 32 dell'8/8/2012 Serie Avvisi e Concorsi., l'immobile ricade in zona ARC2 Ambito Residenziale Di Completamento del Tessuto Urbano Consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata consegnata la Fine Lavori relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2012 in quanto in merito alle opere in oggetto si evidenzia che : ai sensi dell'Art. 28 della Legge n. 1249/1939 così come modificato con l'Art. 34-quinquies, comma 2° del D.L. 4/2006 conv. nella legge n. 80/2006, il termine per la presentazione dell'accatastamento è stabilito in 30 giorni dalla data di ultimazione. Dato che il Comune di Buscate non accetta comunicazioni di Fine lavori separate dalla pratica di aggiornamento catastale, occorre provvedere all'espletamento di quanto dovuto con l'Agenzia del Territorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali e consegna fine lavori.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Criticità: **bassa**

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Mapp. 982 sub. 5 evidenzia un locale al piano terra che in realtà è di altra unità abitativa. Il vano scala adiacente (segnato come A.U.I.) è invece di proprietà degli esecutati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle schede catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento schede catastali nr.2: 800,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- (normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:*

- L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Atto di proprietà)

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Criticità: **nessuna**

BENI IN BUSCATE VIA DE GASPERI 7
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (C ia proprietà per la quota di 500/1000
- **appartamento**, della superficie commerciale di **208,44** Mq.

L'immobile ,costruito dopo la metà degli anni 60, è situato al primo piano di un edificio di forma regolare circondato nei tre lati fronte strada da un giardino di proprietà. Di tipologia architettonica semplice , è ben inserito nel contesto in cui si trova.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1, ha un'altezza interna di P.P h2.76 ;S1 h 2.37.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 982 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 346, consistenza 0, piano: -1;1, intestato a

.....
vante da foglio 7

particella 982

Coerenze: partendo da nord :mapp.981, mapp 66, mapp. 983 , Via De Gasperi

- foglio 7 particella 982 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, piano: Terra

La presente scheda catastale è , come già evidenziato, da aggiornare. Il locale al Piano terra è stato erroneamente pignorato, ma è di A.U.I. è invece da accatastare il corpo scala che attualmente risulta di A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio -Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

Servizi	- municipio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- campo da calcio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- aeroporto distante 22 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 16.6	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 12.7	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- superstrada distante 5.1	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante 10.7 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

All' immobile si accede attraverso una scala rivestita in marmette di cemento. La porta d'ingresso si affaccia su un ampio soggiorno dal quale si accede alla cucina e ad un bagno di servizio. Un disimpegno conduce ad una cameretta ,due camere matrimoniali ,un bagno e un piccolo locale adibito a ripostiglio. I serramenti sono in legno con doppio vetro, le tapparelle in pvc . In salotto è presente un caminetto angolare . Gli impianti sia elettrico che idro-termo-sanitari sono stati sistemati negli anni ottanta , i corpi radianti sono in ghisa. Scendendo al piano interrato troviamo due locali divisi da una parete destinati a camera e soggiorno e un bagno con doccia e vasca idromassaggio. L'altezza dell' appartamento è di mt 3,10

ma un controsoffitto la riduce portandola a mt. 2,76. Il piano interrato ha un'altezza di mt. 2,37m. Nel giardino comune, una siepe divide lo spazio destinato all'appartamento al Piano terra con quello destinato all'appartamento al Piano Primo. Sul retro invece, quando è stato effettuato il sopralluogo, era presente una tettoia in legno con altezza media di mt. 2,35 che collegava la casa al muro di cinta. La suddetta è stata poi rimossa perchè non concessionata, direttamente dai proprietari. Nel complesso l'immobile non è di particolare pregio, ma è decorosamente ben tenuto.

- delle componenti edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in ferro con apertura scorrevole	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : ad anta realizzati in legno con doppi vetri	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, cucina piastrellata fino h 200 con piastrelle 30 x 30 beige	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, bagno ceramica 20 x 20 beige fino ad h 200	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : sud con rivestimento in marmette di cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento non tinteggiato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : Avvolgibili in pvc al Piano Primo - grate in ferro al PS	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : ad anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- delle strutture:

<i>copertura</i> : costruita in cemento armato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato con parapetti in ferro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne</i> : realizzate in cemento	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in mista cemento armato e mattoni	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
appartamento	130,07	x	100 %	=	130,07
balconi	19,27	x	30 %	=	5,78
vano scala	27,83	x	100 %	=	27,83
tettoia in legno	39,68	x	20 %	=	7,94
seminterrato	61,37	x	60 %	=	36,82
Totale:	278,22				208,44

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzia del Territorio -Banca delle quotazioni immobiliari (15/10/2014)
 - valore minimo: 1.100,00
 - valore massimo: 1.550,00
- Tecno casa Castano Primo (13/11/2014)
 - valore minimo: 1.000,00
 - valore massimo: 1.300,00
- Professione Casa -Medialand Point sne di Busto Garolfo (13/11/2014)
 - valore minimo: 950,00
 - valore massimo: 1.300,00
- Arlunese Immobiliare di Arluno (13/11/2014)
 - valore minimo: 950,00
 - valore massimo: 1.250,00

Sviluppo valutazione:

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili dei quali si conoscono prezzi recenti e sulla base di un parametro tecnico quale il mq. commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti,

Il primo passo per la determinazione del valore di realizzo consiste nell'apportare al valore teorico tutti i correttivi necessari per tenere conto delle specifiche condizioni di fatto dell'immobile che determinano uno scostamento rispetto ai valori medi di mercato.

Detto questo assegna la seguente valutazione:

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $208,44 \times 1.050,00 = 218.860,95$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Non soggetto a vincolo di locazione	-6565,8285

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 212.295,12

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 212.295,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

Consistenza, ubicazione, modalità ed epoca di costruzione, dotazione di impianti, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, stato di conservazione e manutenzione, grado di finitura, classamento catastale, stato di fatto e diritto dell'immobile, valore di mercato di immobili simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Tecno Casa di Castano Primo; Professione Casa Medialand point s.n.c. di Busto Garolfo, Arlunese immobiliare di Arluno, osservatori del mercato immobiliare agenzia del territorio banca delle quotazioni immobiliari

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	208,44	0,00	212.295,12	212.295,12

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Utilizzando come elemento comune la scala che conduce dal piano terra al piano Primo e che è stata progettata come corpo esterno adiacente all'immobile, ritengo sia possibile con una spesa non onerosa, dividere il Piano Primo in due unità abitative. Divisione invece non possibile al piano seminterrato.

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 211.495,12

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: €. 211.495,12

- Ulteriore riduzione del valore del 20% 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): €. 42.299,02

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

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 169.196,10

data 08/01/2015

il tecnico incaricato
Lorella Pozzoli