

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 9/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LONATE POZZOLO VIA CAVOUR 14, della superficie commerciale di 54,67 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento mansardato al piano secondo di edificio condominiale, con annessa autorimessa al piano seminterrato. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera; completa la consistenza dell'alloggio un balcone L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala comune. L'autorimessa al piano seminterrato, raggiungibile con il vano scala condominiale e da un accesso carraio che si affaccia su area parcheggio ad uso pubblico all'angolo tra le Vie Cavour e Oberdan.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6074 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 14 Piano 2, intestato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune con a.u.i. (sub.504), vista su distacco con altro fabbricato, vista su area condominiale (su.501), altra unità immobiliare (sub.512)

A.1 box singolo, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 17 mq a cui va applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di circa 11,90 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6074 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 14 Piano S1, intestato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a corpo in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare (sub. 516), corsello comune (sub. 501), altra unità immobiliare (sub. 514)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.485,16
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 78.485,16

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 78.485,16

Data della valutazione: 31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Busto Arsizio in data 24/04/22 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto per Notaio Andrea Tosi del 26/10/2004 rep. n. 12364/5363 si legge: "...omissis... Le parti espressamente stabiliscono che la consegna ai signori [redacted] delle unita' immobiliari oggetto della permuta di cosa futura dovra' avvenire entro e non oltre la data del 31 ottobre 2006...omissis...7) Parti permutanti dichiarano che quanto oggi alienato e' pervenuto: ai signori [redacted], apertasi a Lonate Pozzolo il 7 gennaio 1950 come risulta da dichiarazione registrata a Gallarate giusta den.24 vol.357, in virtu' di testamento olografo pubblicato il 13 aprile 1950 con atto a rogito dott.Francesco Pedoja repertorio n. 11502/7212, registrato a Gallarate il 17 aprile 1950 al n. 2508 vol.158 ...omissis...Parti permutanti garantiscono pertanto i diritti che reciprocamente si trasferiscono, gli immobili che attualmente li concernono o che verranno ad esistenza e la loro piena liberta' da pesi, gravami, arretrati d'imposte, diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche per cui saranno tenute per ogni e qualsiasi caso di evizione e molestia come per legge ...omissis..8)La societa' [redacted] si dichiara edotta che il fabbricato con il presente atto acquistato e' oggetto di un Piano di Recupero convenzionato con il comune di Lonate Pozzolo con atto in data odierna a mio rogito repertorio n. 12.362/5.362 Dichiaro quindi di conoscere la suddetta convenzione, di accettarne tutti gli effetti formali e sostanziali subentrando ai signori [redacted] in tutti gli oneri, garanzie, ed obblighi finanziari e non da loro assunti con la stipula della citata convenzione...omissis... 12) Ad avvenuto completamento della costruzione le parti si obbligano ad addvenire ad un successivo atto di identificazione catastale delle unita' immobiliari oggetto della permuta di cosa futura; le spese del detto atto saranno a carico della societa' [redacted] 13) Ai sensi del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 modificato con D.Lgv. 301/2002 - L. 47/1985 e successive modifiche) i signori [redacted] da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445 attestano che le opere relative al fabbricato in contratto sono iniziate anteriormente all'1.9.1967 e che non sono intervenute modifiche della consistenza o della destinazione ne' sono state realizzate opere od interventi per i quali sarebbero state necessarie preventive autorizzazioni o concessioni; e che per il fabbricato oggetto di questo atto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori da parte della Pubblica Amministrazione ne' si sono verificate le condizioni od i presupposti per una loro futura emanazione...omissis...".

A seguito di quando qui sopra riportato la scrivente ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate exConservatoria dei registri immobiliari l'esistenza di formalità pregiudizievoli dal 26/10/2004 all'attualità.

In seguito dopo la demolizione e ricostruzione dello stabile ed il nuovo accatastamento, con due Atti di Identificazione catastale trascritti in data 31/03/2008 ai n.ri 42043/22901 e in data 11/04/2008 ai n.ri 47951/26412 vengono identificati gli immobili ceduti a [redacted] dalla [redacted] a perfezionamento della permuta e dei patti di cui sopra.

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 29/03/2006 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 15932/7703 di repertorio, trascritta il 05/04/2006 a Milano 2 ai nn. 52377/26389, a favore di COMUNE DI LONATE POZZOLO, [REDACTED]

Nel quadro D della nota si legge: "CON IL TRASCRIVENDO ATTO LE PARTI SI SONO IMPEGNATE A COSTRUIRE DEI FABBRICATI, VINCOLANDO PER DETTI FABBRICATI UNA SUPERFICIE DI TERRENO PARI A MQ 406,08 DEL MAPPALE 2549 (GIA' MAPPALE 106)",

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 21/02/2008 a firma di Notaio Luoni Sergio ai nn. 4796/2407 di repertorio, trascritta il 27/02/2008 a Milano 2 ai nn. 26382/14259, a favore di COMUNE DI LONATE POZZOLO, contro [REDACTED]

Nel quadro D della nota si legge: "CON RIFERIMENTO A QUANTO PREVISTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 64 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 27 DICEMBRE 2005, LA [REDACTED] HA VINCOLATO A SPAZIO DI PARCHEGGIO N. 3 (TRE) AUTORIMESSE FACENTI PARTE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN COMUNE DI LONATE POZZOLO (VA), VIA CAVOUR N.14 ED EDIFICATO SULL' AREA INDIVIDUATA NEL CATASTO TERRENI IN ESITO A TIPO MAPPALE 0109443 IN DATA 11 MAGGIO 2006 CON IL MAPPALE DEL FOGLIO LOGICO 1 N. 6074 ENTE URBANO, DESTINANDOLE A SERVIZIO E PERTINENZA DEI SINGOLI APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO-SOTTOTETTO DELLA PALAZZINA MEDESIMA, NEL MODO SEGUENTE: *AUTORIMESSA INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 514, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, P. S1 METRIQUADRATI 12, RENDITA CATASTALE EURO 31,61 QUALE PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 513, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, P. 2, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 232,41 *AUTORIMESSA INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 515, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, P. S1 METRI QUADRATI 15, RENDITA CATASTALE EURO 39,51 QUALE PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 511, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, P. 2, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 232,41 *...omissis...LE AUTORIMESSE POSTO AUTO A SERVIZIO E PERTINENZA ESCLUSIVE DELLE RISPETTIVE UNITA' ABITATIVE NON POTRANNO ESSERE ALIENATE SEPARATAMENTE DALLE MEDESIME UNITA' ABITATIVE DI CUI SONO PERTINENZA ESCLUSIVA. AI SENSI DELL'ARTICOLO 64 TERZO COMMA DELLA CITATA L.R., IL VINCOLO PERTINENZIALE E' IMPEGNATIVO PER SE', E PERI PROPRI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO AI SENSI DEL COMMA 10 DELL'ART. 64 DELLA CITATA L. R., I SOTTOTETTI RECUPERATI AI FINI ABITATIVI NON POSSONO ESSERE

OGGETTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NEI DIECI ANNI SUCCESSIVI AL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITA' ANCHE PER SILENZIO ASSENSO. AI SENSI DELL'ARTICOLO 64 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N.20 DEL 27 DICEMBRE 2005 ...omissis..."

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 27/10/2008 a firma di Notaio Luoni Sergio ai nn. 6125/3045 di repertorio, trascritta il 03/11/2008 a Milano 2 ai nn. 165883/107058, a favore di COMUNE DI LONATE POZZOLO, contro [REDACTED]

Nel quadro "D" della nota si legge: "TRASCritto A MI LANO 2 IL 27 FEBBRAIO 2008 AI NN. 4796/2407 E CON RIFERIMENTO A QUANTO PREVISTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 64 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 27 DICEMBRE 2005, HA VINCOLATO AD USO AUTORIMESSA-PARCHEGGIO, N. 2 (DUE) AUTORIMESSE NEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN COMUNE DI LONATE POZZOLO, VIA CAVOUR N.14 EDIFICATO SUL MAPPALE DEL FOGLIO LOGICO 1 N. 6074, DESTINANDOLE A SERVIZIO E PERTINENZA DI DUE DEGLI APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DEL FABBRICATO MEDESIMO, NEL MODO SEGUENTE: *AUTORIMESSA INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 514, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, P. 2, 51 METRI QUADRATI 12, RENDITA CATASTALE EURO 3.161,51 QUALE PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 511, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, P. 2, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 232,41 *AUTORIMESSA INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 515, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, P. 2, 51 METRI QUADRATI 15, RENDITA CATASTALE EURO 39,51 QUALE PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: -SEZIONE LO, FOGLIO 31 (TRENTUNO) VIA CAVOUR N. 14, MAPPALE 6074 SUB. 513, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, P. 2, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 232,41 IL TUTTO COME AUTORIZZATO DAL COMUNE DI LONATE POZZOLO CON COMUNICAZIONE IN DATA 22 OTTOBRE 2008 PROT. 19831, CHE IN ORIGINALE E' ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A", INVERTENDO QUINDI L'ORIGINARIO VINCOLO TRA L'APPARTAMENTO AL MAPPALE 6074/511 E L'AUTORIMESSA AL MAPPALE 6074/515 E QUELLO TRA L'APPARTAMENTO AL MAPPALE 6074/513 E L'AUTORIMESSA AL MAPPALE 6074/514. [REDACTED] SI E' DICHIARATA EDOTTA CHE LE AUTORIMESSE-POSTO AUTO A SERVIZIO E PERTINENZA ESCLUSIVE DELLE RISPETTIVE UNITA' ABITATIVE NON POTRANNO ESSERE ALIENATE SEPARATAMENTE DALLE MEDESIME UNITA' ABITATIVE DI CUI SONO PERTINENZA ESCLUSIVA. LA [REDACTED] HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 64 TERZO COMMA DELLA CITATA L.R., IL VINCOLO PERTINENZIALE E' IMPEGNATIVO PER SE', E PER I PROPRI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO E SI E' IMPEGNATA A TRASFERIRE TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL TRASCRIVENDO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI TERZI AVENTI CAUSA PER QUALSIASI TITOLO ED IN PARTICOLARE AGLI ACQUIRENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE. LA SOCIETA' HA DATO ATTO CHE, AI SENSI DEL COMMA 10 DELL'ART. 64 DELLA CITATA L. R., I SOTTOTETTI RECUPERATI AI FINI ABITATIVI NON POSSONO ESSERE OGGETTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NEI DIECI ANNI SUCCESSIVI AL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITA' ANCHE PER SILENZIO ASSENSO."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/12/2004 a firma di Andrea Tosi ai nn. 12985/5757 di repertorio, iscritta il 31/12/2004 a Milano 2 ai nn. 192616/45988, a favore di Unicredit Banca Spa,

Importo ipoteca: 80.000,00 €.

Importo capitale: 40.000,00 €.

Importo ipoteca e capitale qui citati sono stati estratti da annotazione di frazionamento in quota trascritta ai n.ri 42972/9325 del 01/04/2008 e sono riferiti alle sole unità di questo lotto come da atto per notaio Luoni Sergio del 26/02/2008 rep. nn. 4833/2421. L'importo dell'ipoteca originario gravante sui terreni prima dell'edificazione era pari a € 1.000.000,00. Sono seguite varie riduzioni di somma e cancellazioni parziali fino al frazionamento di cui sopra.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/01/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 14/02/2013 a Milano 2 ai nn. 15252/10652, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA OUALE VENIVA DICHIARATO IL FALLIMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, stipulata il 18/07/2011 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5309 di repertorio, trascritta il 28/07/2011 a Milano 2 ai nn. 87964/51181, a favore di

DOMANDA GIUDIZIALE.

Nel quadro "D" della nota si legge: "ACCERTARE IL DIRITTO DELL'ATTRICE AD OTTENERE IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE DE QUO ED IDENTIFICATO CATASTALMENTE COME SEGUE: IMMOBILE ADIBITO AD USO ABITATIVO SITO IN LONATE POZZOLO (VA) IN VIA CAVOUR N.14 FACENTE PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO "CONDOMINIO CAVOUR" UBICATO AL SECONDO PIANO (MANSARDA) DEL SUDDETTO STABILE E COMPOSTO DA DUE LOCALI PIU' SERVIZIO, DISIMPEGNO E BALCONE, NONCHE' AUTORIMESSA PERTINENZIALE AL PIANO SOTTORRANEO, IL TUTTO INDIVIDUATO NEI REGISTRI CENSUARI DI DETTO COMUNE IN DITTA ALLA SOCIET VENDITRICE COME SEGUE: CATASTO FABBRICATI-FOGLIO 31- SEZIONE LO MAPPALE 6074 SUB.513, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.14, P.2. CATEGORIA A/2, CLASSE 4, VANI 2,5 RENDITA CATASTALE EURO 232,41; MAPPALE 6074 SUB.515 VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.14, P.S1, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, MQ.15, RENDITA CATASTALE 39,51. COERENZE DA NORD A NORD IN SENSO ORARIO-

DELL'APPARTAMENTO: SUBALTERNO 512, VANO SCALA AL SUBALTERNO 504, PROSPETTO SU PARCHEGGIO PUBBLICO, PROSPETTO SU SUBALTERNO 507, PROSPETTO SU CORTILE COMUNE (SUBALTERNO 501) INDI NUOVO SUBALTERNO 512; DELL'AUTORIMESSA: VIA CAVOUR, SUBALTERNO 516, ACCESSO COMUNE ALLE AUTORIMESSE (SUBALTERNO 501) SUBALTERNO 514 INDI NUOVO VIA CAVOUR. TRASFERIRE CON SENTENZA EX ART. 2932 C.C. INVECE DEL CONTRATTO NON CONCLUSO LA PROPRIETA' DEL SUDDETTO IMMOBILE [REDACTED]

DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO, stipulata il 28/07/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1385/2020 di repertorio, trascritta il 22/09/2020 a Milano 2 ai nn. 101064/63757, a favore di [REDACTED]

Nel quadro "D" della nota si legge: "A) ACCERTARE E DICHIARARE LA RISOLUZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE DI VENDITA IMMOBILIARE COSTITUITOSI EX ART.2932 C.C. PER EFFETTO SENTENZA N.262 DEL 20/7/2012 DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO PER INADEMPIMENTO DELLA CONVENUTA [REDACTED] AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO COME STABILITO IN SENTENZA ED AVENTE AD OGGETTO IL BENE IMMOBILE COSI' IDENTIFI CATO: APPARTAMENTO E RELATIVO BOX SITO IN LONATE POZZOLO VIA CAVOUR N. 14 FACENTE PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO "CONDOMINIO CAVOUR" UBICATO AL SECONDO PIANO (MANSARDA) DEL SUDDETTO STABILE E COMPOSTO DA DUE LOCALI PIU' SERVIZIO, DISIMPEGNO E BALCONE, NONCHE' AUTORIMESSA PERTINEN ZIALE AL PIANO SOTTERRANEO, IL TUTTO INDIVIDUATO NEI REGISTRI CENSUARI DI DETTO COMUNE IN DITTA ALLA SOCIETA' VENDITRICE COME SEGUE: CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 31 - SEZIONE LO - MAPPALE 6074 SUB 513, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.14, P.2, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 232,41; MAPPALE N.6074 SUB 515, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.14, CATEGORIA C/6 CLASSE 6 - MQ. 15, RENDITA CATASTALE EURO 39,51. COERENZE DA NORD A NORD IN SENSO ORARIO-DELL'APPARTAMENTO: SUBALTERNO 512, VANO SCALA AL SUBALTERNO 504, PROSPETTO SU PARCHEGGIO PUBBLICO, PROSPETTO SU SUBALTERNO 507, PROSPETTO SU CORTILE COMUNE (SUBALTERNO 501) INDI DI NUOVO SUBALTERNO 512; DELL'AUTORIMESSA: VIA CAVOUR, SUBALTERNO 516, ACCESSO COMUNE ALLE AUTORIMESSE (SUBALTERNO 501), SUBALTERNO 514 INDI DI NUOVO VIA CAVOUR. B) CONDANNARE LA CONV ENUTA LELLI VALENTINA ALL'IMMEDIATO RILASCIO ED ALLA CONSEGNA [REDACTED] DEL BENE IMMOBILE INDICATO AL PUNTO A) LIBERO DA PERS ONE E COSE.".

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO LONATE POZZOLO VIA CAVOUR MAPPLE 6074, stipulata il 26/10/2004 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 12362/5362 di repertorio, trascritta il 09/11/2004 a Milano 2 ai nn. 161013/84661, a favore di COMUNE DI LONATE POZZOLO, [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 510,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Millesimi condominiali: 47,08

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

Ulteriori avvertenze:

Nella risposta dell'amministratore del "Condominio Cavour" il Dr. Bruno Tridico in data 12/05/23 si legge: "Buongiorno, in riferimento alle sue richieste, di seguito il relativo riscontro: Totale bilancio spese condominiali gestione 2022 a consuntivo E 531,85 (di cui straordinarie E 141,23); Totale bilancio gestione 2023 a preventivo E 769,95 (di cui straordinarie E 141,23); Spese straordinarie già scadute per imbiancatura scala E 147,25 a preventivo; I millesimi di proprietà sono 47,08."

Pertanto si calcolano le spese medie di gestione annuale per circa 510,00 € inoltre l'amministratore non segnala spese insolte negli ultimi due anni ne indica cause in corso, dotazioni condominiali.

Nell'elaborato planimetrico catastale si evince che il sub. 501 è bene comune non censibile a tutte le unità al mappale 6074 e comprende l'area esterna di corte, il corsello e la rampa carraia di accesso alle autorimesse nel seminterrato. Altri beni comuni non censibili sono i vani scala ai sub. 503 e 504.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto per Notaio Andrea Tosi del 26/10/2004 rep. n. 12364/5363 si legge: "...omissis... Le parti espressamente stabiliscono che la consegna [redacted] delle unita' immobiliari oggetto della permuta di cosa futura dovra' avvenire entro e non oltre la data del 31 ottobre 2006...omissis...7) Parti permutanti dichiarano che quanto oggi alienato e' pervenuto: ai signori [redacted]

...omissis...Parti permutanti garantiscono pertanto i diritti che reciprocamente si trasferiscono, gli immobili che attualmente

li concernono o che verranno ad esistenza e la loro piena liberta' da pesi, gravami, arretrati d'imposte, diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche per cui saranno tenute per ogni e qualsiasi caso di evizione e molestia come per legge ...omissis...12) Ad avvenuto completamento della costruzione le parti si obbligano ad addivenire ad un successivo atto di identificazione catastale delle unita' immobiliari oggetto della permuta di cosa futura; le spese del detto atto saranno a carico della societa' [redacted]

In seguito dopo la demolizione e ricostruzione dello stabile ed il nuovo accatastamento, con due Atti di Identificazione catastale trascritti in data 31/03/2008 ai n.ri 42043/22901 e in data 11/04/2008 ai n.ri 47951/26412 vengono identificati gli immobili ceduti a [redacted] a perfezionamento della permuta e dei patti di cui sopra.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (di cosa presente contro cosa futura) (dal 26/10/2004), con atto stipulato il 26/10/2004 a firma di Notaio Tosi Andrea ai nn. 12364/5363 di repertorio, trascritto il 09/11/2004 a Milano 2 ai nn. 161016/84664.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al NCEU di Lonate Pozzolo al Fg. LO/31 map 6074 sub. 8-10-11-12 e terreno fg. 1 map. 6074.

Nel quadro "D" della nota si legge: "LA [redacted] HA CEDUTO A TITOLO DI PERMUTA: AI [redacted] LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO ERIGENDO IN COMUNE DI LONATE POZZOLOVIA CAVOUR SULL'AREA CHE DERIVERA' DALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL

SUNNOMINATO COMUNE CON I MAPPALI DEL FOGLIO 31 DELLA SEZIONE LONATE POZZOLO NN. 6074/8, 6074/10, 6074/ 11 E 6074/12 : APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE AL PRIMO PIANO DI CIRCA MQ 44,69 COSTITUITO DA DUE LOCALI, SERVIZIO, DISIMPEGNO E BALCONE CON ANNESSA CANTINA DI CIRCA MQ 8 AL PIANO INTERRATO NONCHE' AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI CIRCA MQ 15,25; IL TUTTO RISULTA EVIDENZIATO CO N TRATTEGGIO IN COLORE VERDE E CON IL NUMERO 5 L'APPARTAMENTO, 7 L'AUTORIMESSA E 1 LA CANTINA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO AUTORIMESSA INDIVIDUATA CON IL N.6 A [REDACTED] LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO ERIGENDO IN COMUNE DI LONATE POZZOLO VIA CAVOUR SULL'AREA CHE DERIVERA' DALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO INDIVIDUATO NELCATASTO FABBRICATI DEL SUNNOMINATO COMUNE CON I MAPPALI DEL FOGLIO 31 DELLA SEZIONE LONATE POZZOLO NN. 6074/8, 6074/10, 6074/11 E 6074/12 : APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA DI CIRCA MQ 50,41 COS TITUITO DA DUE LOCALI, SERVIZIO E DISIMPEGNO CON ANNESSE AREA IN PROPRIETA' AL PIANO TERRA E CANTINA DI CIRCA MQ 8 AL PIANO INTERRATO NONCHE' AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI CIRCA MQ 14,94; IL TUTTO RISULTA EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO IN COLORE ROSSO E CON IL NUMERO 1 L'APPARTAMENTO, 8 L'AUTORIMESSA E 2 LA CANTINA NELLA GIA' CITATA PLANIMETRIA SONO INTERVENUTE AL TRASCRIVENDO ATTO [REDACTED]

[REDACTED] AD ACCETTARE E CONFERMARE SENZA ALCUNA ECCEZIONE O RISERVA, CIASCUNA PER QUANTO DI PROPRIA SPETTANZA, CHE I BENI FUTURI ACQUISTATI DAI RISPETTIVI CONSORTI SONO E SARANNO ESCLUSI DALLA COMUNIONE LEGALE IN QUANTO BENI ACQUISTATI IN PERMUTA DI BENI PERSONALI A' SENSI DELL'ART. 179 LETTERA F) DEL CODICE CIVILE." In seguito dopo la demolizione e ricostruzione dello stabile ed il nuovo accatastamento, con due Atti di Identificazione catastale trascritti in data 31/03/2008 ai n.ri 42043/22901 e in data 11/04/2008 ai n.ri 47951/26412 vengono identificati gli immobili ceduti a [REDACTED] a perfezionamento della permuta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto per Notaio Andrea Tosi del 26/10/2004 rep. n. 12364/5363 si legge: "...omissis...8)La [REDACTED] si dichiara edotta che il fabbricato con il presente atto acquistato e' oggetto di un Piano di Recupero convenzionato con il comune di Lonate Pozzolo con atto in data odierna a mio rogito repertorio n. 12.362/5.362 Dichiaro quindi di conoscere la suddetta convenzione, di accettarne tutti gli effetti formali e sostanziali subentrando [REDACTED] in tutti gli oneri, garanzie, ed obblighi finanziari e non da loro assunti con la stipula della citata convenzione...omissis... 13) Ai sensi del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 modificato con D.Lgv. 301/2002 - L. 47/1985 e successive modifiche) i signori [REDACTED] da

me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445 attestano che le opere relative al fabbricato in contratto sono iniziate anteriormente all'1.9.1967 e che non sono intervenute modifiche della consistenza o della destinazione ne' sono state realizzate opere od interventi per i quali sarebbero state necessarie preventive autorizzazioni o concessioni; e che per il fabbricato oggetto di questo atto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori da parte della Pubblica Amministrazione ne' si sono verificate le condizioni od i presupposti per una loro futura emanazione...omissis..."

L'ultima pratica edilizia legittimamente è la DIA 85/07 del 06/04/2007 che però non è stata visionata dalla scrivente perchè non reperibile presso l'ufficio tecnico del comunale, sono tuttavia presenti gli estremi della stessa nell'archivio comunale e viene richiamata dalla pratica di richiesta di agibilità dove è presente anche la copia del frontespizio della DIA stessa. Per quanto qui espresso lo stato legittimato è graficamente rappresentato dalla scheda planimetrica catastale attualmente in banca dati che è la stessa depositata presso l'ufficio tecnico comunale in allegato alla richiesta di agibilità del 14/04/2008. L'effettiva conformità edilizia sarà tuttavia determinabile solo se il comune dovesse ritrovare la DIA 85/07.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PDC 11448/04**, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare con annesse unità commerciali e realizzazione opere di urbanizzazione primaria, approvato con delibera C.C. 34 del 03.06.2004 - mapp. n. 6074 fg. 31/LO - Via Cavour, presentata il 27/10/2004 con il n. 4067 di protocollo, rilasciata il 26/10/2004 con il n. 22158 di protocollo

Permesso di Costruire in Variante a P.d.C. 11448/04 N. **PDC 143/05**, intestata a [REDACTED] per lavori di lieve modifica del sedime con modifiche interne e prospettiche - mapp. n. 6074 fg. 31/LO - Via Cavour, rilasciata il 26/07/2006 con il n. 17501 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività in variante al P.d.C. n. 11448/04 N. **DIA 25/06**, intestata a [REDACTED] per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi mapp. 6074 fg. 31/LO - Via Cavour, presentata il 02/02/2006 con il n. 2056 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività in variante a P.d.C. n. 11448/04 N. **DIA 276/06**, intestata [REDACTED] per lavori di variante e cambio d'uso con conguaglio standard mapp. 6074 fg. 31/LO - Via Cavour, presentata il 29/08/2006 con il n. 15927 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività in variante al P.d.C. n. 11448/04 N. **DIA 85/07**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante per piccole modifiche senza alterazione di sagoma e unità immobiliari mapp. 6074 fg. 31/Lo - Via Cavour, presentata il 06/04/2007 con il n. 6877 di protocollo.

Pratica edilizia smarrita dall'ufficio tecnico comunale, è stato reperito solo il frontespizio della DIA e recuperati gli estremi della stalla dalla AGI 19/08

Richiesta di agibilità per opere ultimate del P.d.C. n. 11448/04 e successive varianti N. **AGI 19/08**, intestata a [REDACTED] presentata il 14/04/2008 con il n. 7201 di protocollo.

Allegate alla richiesta con timbro di protocollazione le schede planimetriche catastali. In seguito a detta richiesta, dopo sollecito dei singoli proprietari, il comune rilascia i certificati di agibilità per alcune unità non oggetto della presente perizia, quali subalterni 507-520 (app. PT e box), 511-514 (app. P2 + box)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 77 del 23/12/2019 pub. BURL n. 13 del 31/03/2021, l'immobile ricade in zona Zona "A - Nucleo urbano di antica formazione" "Sottozona A1 - PR piano di recupero ad iniziativa privata" ed "Zona dei piani esecutivi residenziali

attiati o ancora in corso alla data di approvazione del presente PGT". Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo IIA delle N.T.A. del P.d.R. articoli dal 19 al 39 . Scheda Ambito PR8 . Ricade anche in "Aree a rischio archeologico"

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 55 del 30.11.2022 di adozione variante (non ancora approvata e pubblicata su BURL), l'immobile ricade in zona "Tessuto storico". Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 29-30 delle N.T.A. del P.d.R.. Ricade anche in "Aree a rischio archeologico"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si ritiene conforme all'ultima pratica edilizia DIA 85/07 anche se detta DIA del 06/04/2007 non è stata visionata dalla scrivente perché smarrita dall'ufficio tecnico del comunale. Gli estremi della DIA sono comunque presenti nell'archivio comunale e richiamati in più di un documento tra cui la pratica di richiesta di agibilità. Lo stato legittimato è rappresentato dalla scheda planimetrica catastale attualmente in banca dati che è la stessa depositata presso l'ufficio tecnico comunale in allegato alla richiesta di agibilità del 14/04/2008. L'effettiva conformità edilizia sarà tuttavia determinabile solo se il comune dovesse ritrovare la DIA 85/07.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i velux nel soggiorno sono 5 e non 6. Differenze nelle altezze interne nell'appartamento. Il colmo, il balcone e la porta finestra dell'appartamento sono centrati sul fronte sud e non decentrati come nella scheda

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di nuova scheda planimetrica catastale

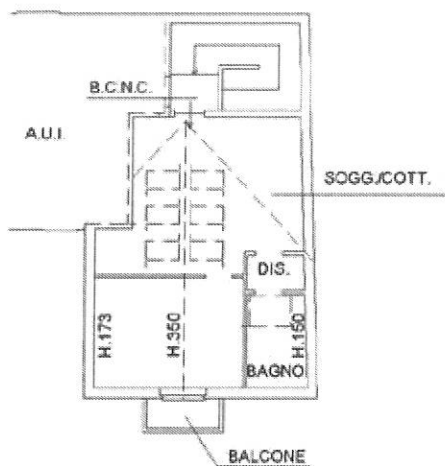
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

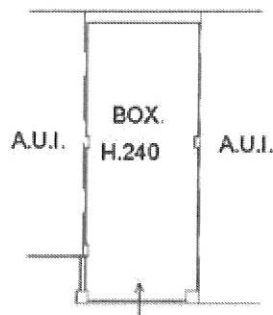
- rilievo, redazione nuova scheda catastale e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Visti i disegni delle pratiche edilizie precedenti e lo stato dei luoghi si presume che le difformità siano errori grafici nella redazione della scheda planimetrica catastale



Estratto scheda planimetrica catasta - Pianta P2



Estratto scheda planimetrica catasta - Pianta PSI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LONATE POZZOLO VIA CAVOUR 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO VIA CAVOUR 14, della superficie commerciale di **54,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento mansardato al piano secondo di edificio condominiale, con annessa autorimessa al piano seminterrato. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera; completa la consistenza dell'alloggio un balcone L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala comune. L'autorimessa al piano seminterrato, raggiungibile con il vano scala condominiale e da un accesso carraio che si affaccia su area parcheggio ad uso pubblico all'angolo tra le Vie Cavour e Oberdan.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 6074 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 14 Piano 2, intestato a [REDACTED] Diritto

di: Proprieta' per 1/1

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune con a.u.i. (sub.504), vista su distacco con altro fabbricato, vista su area condominiale (su.501), altra unità immobiliare (sub.512)



Vista aerea



Vista da via Oberdan



Vista Fronte Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio
- biblioteca
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 9 km
- autobus distante 0,2 km
- superstrada distante 3,3 km
- ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

- livello di piano:



esposizione:	☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento mansardato al piano secondo di edificio condominiale, con annessa autorimessa al piano seminterrato. L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 54 ed un'altezza interna minima di circa m. 1,55 ed una massima di circa m. 3,02 sottotravetti, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera. Completa l'appartamento un balcone con una superficie lorda di circa 2,4 mq. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala comune. L'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq. 17 ed un'altezza interna di circa m. 2,40, si trova al piano seminterrato, raggiungibile con il vano scala condominiale e da un accesso carraio che si affaccia sul parcheggio comunale all'angolo tra le Vie Cavour e Oberdan.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in metallo e legno, gli accessori presenti sono: chiusura di sicurezza blindata	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle ceramiche	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente e velux realizzati in legno e vetro	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco al civile tinteggiato	☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in legno (travetti e perline a vista)	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. Trattasi degli oscuranti della portafinestra della camera	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in alluminio. Trattasi dell'ingresso dell'autorimessa	☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> sottotraccia con video conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a caldaia e angolo cottura conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in bagno e angolo cottura conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo sottotraccia con caldaia tradizionale i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	☆☆☆☆☆

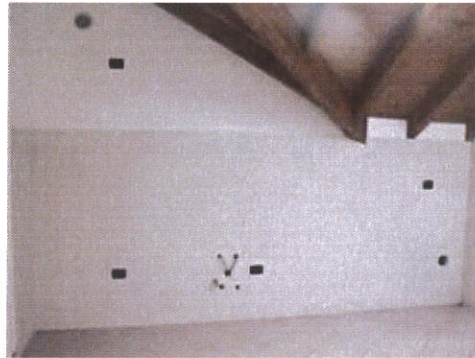
Delle Strutture

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi delle pareti dell'appartamento

strutture verticali: costruite in blocchetti in cemento senza intonaco. Trattasi delle pareti dell'autorimessa



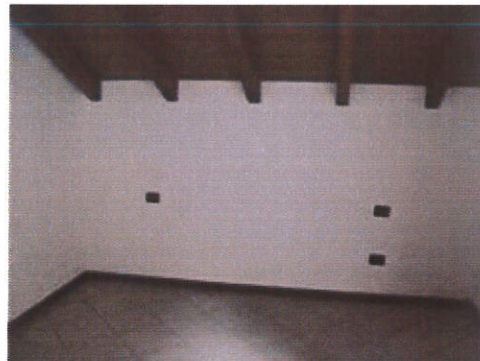
Soggiorno (P2)



Angolo cottura nel soggiorno (P2)



Soggiorno (P2)



Camera (P2)



Balcone della camera (P2)



Bagno (P2)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (P2)	54,07	x	100 %	=	54,07
Balcone (P2)	2,40	x	25 %	=	0,60
Totale:	56,47				54,67

ACCESSORI:

box singolo, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 17 mq a cui va applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di circa 11,90 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6074 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVOUR n. 14 Piano S1, intestato a [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Coerenze: a corpo in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare (sub. 516), corsello comune (sub. 501), altra unità immobiliare (sub. 514)

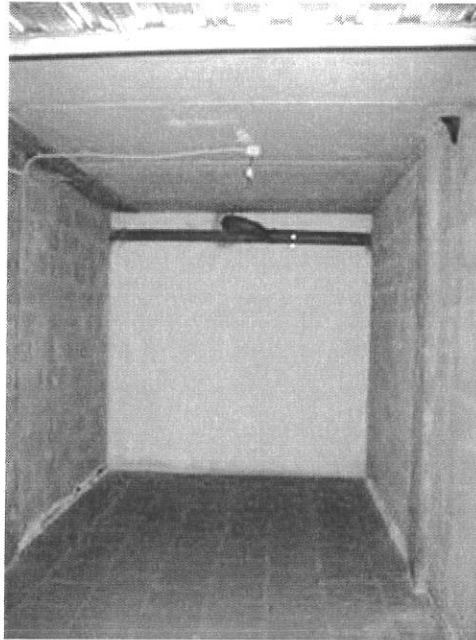
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (PS1)	17,00	x	70 %	=	11,90
Totale:	17,00				11,90



Vista corsello comune e ingresso autorimessa



Vista interno autorimessa



Vista interno autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

C.C.I.A.A. DI VARESE (23/10/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative nuove/ristrutturate" del Comune di Lonate Pozzolo. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (23/10/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" in zona centrale Via Cavour del Comune di Lonate Pozzolo. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.200,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (23/10/2023)

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.230,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di fascia media" in Via Cavour del Comune di Lonate Pozzolo. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 1.230,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (23/10/2023)

Note: Il valore di 1.098,00 €/mq fa riferimento a "immobili residenziali" del Comune di Lonate Pozzolo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione. Si assume il valore in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (23/10/2023)

Note: Il valore di 1.100,00 €/mq fa riferimento ad "appartamenti" del Comune di Lonate Pozzolo. Il valore esposto non riporta

differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione. Si assume il valore in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa 1.200,00 €/mq. è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 1.400,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 1.200,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.230,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.098,00;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,67	x	1.200,00	=	65.604,00
Valore superficie accessori:	11,90	x	1.200,00	=	14.280,00
					79.884,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	798,84
Coefficiente tecnologico	-798,84
Coefficiente funzionale	-798,84
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	-798,84
Coefficiente manutenzione	798,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.085,16
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.085,16

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, 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	54,67	11,90	79.085,16	79.085,16
				79.085,16 €	79.085,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.485,16**

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: **€. 78.485,16**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.485,16**