



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**348/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

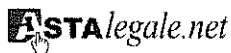
GIUDICE:

Dott. Carmelo Leotta

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO DESCA**

CF: DSCSFN67S07E514W

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA DELL'ARTIGIANATO 5

telefono: 0331668263

fax: 0331668263

email: stefano@studiodesca.it

PEC: stefano.desca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 348/2018

## LOTTO 1

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

**A** terreno residenziale a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano, della superficie commerciale di **586,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di area edificabile avente una superficie catastale pari a mq. 586 sulla quale sono state edificate parte delle strutture portanti di una villetta bifamigliare (edificio A3 e A4), oggi in stato di abbandono. L'accesso avviene da laterale di via Ponte Castano. L'area fa parte di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 901 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 292
- foglio 17 particella 902 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 294

**B** terreno residenziale a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano, della superficie commerciale di **644,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di area edificabile avente una superficie catastale pari a mq. 644, tutt'ora ineditata. In base ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati, vi può essere realizzata una villetta bifamigliare (edificio A5 e A6 avente le stesse dimensioni di quello parzialmente realizzato A3 e A4 posto a fianco). L'accesso avviene da laterale di via Ponte Castano. L'area fa parte di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 903 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 294, deduzione IE2A, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 1,72 €
- foglio 17 particella 904 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 335, deduzione IE2A, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 1,96 €
- foglio 17 particella 906 (catasto terreni), qualita/classe rel acq es, superficie 15

**C** terreno residenziale a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano, della superficie commerciale di **482,00** mq per la quota di 5/6 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno da adibirsi a strada interna al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007 avente una superficie catastale pari a mq. 482, laterale di via Ponte Castano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 905 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 481, deduzione IE2A, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 2,81 €
- foglio 17 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe rel acq es, superficie 1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.712,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.866,67
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.866,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.493,33
Data della valutazione:	15/04/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo eventuali oneri giuridici e gravami che eventualmente dovessero restare a carico dell'acquirente, il sottoscritto Perito Estimatore precisa che le verifiche al riguardo sono state effettuate con scrupolo esaminando la relazione notarile e i documenti in atti e richiedendo tutte le informazioni possibili ai soggetti coinvolti. Nonostante ciò, avendo ad esempio a che fare molte volte con soggetti non collaborativi, l'acquirente dovrà necessariamente provvedere alle eventuali verifiche al riguardo direttamente, anche esaminando attentamente la documentazione o chiedendo informazioni a chi di dovere. Lo stesso Perito Estimatore è quindi sollevato da ogni responsabilità in merito.

### 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:*

Convenzione Edilizia , stipulata il 19/02/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara ai nn. 18817/8592 di repertorio, registrata il 07/03/2008 a Busto Arsizio ai nn. 1554 serie T, trascritta il 10/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31838/17210 e 31839/17211, a favore di Comune di Castano Primo

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2010 a firma di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara ai nn. 22354/11103 di repertorio, iscritta il 22/04/2010 a Milano 2 ai nn. 49434/10927, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro oncessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2'360'000.

Importo capitale: 1'180'000.

Durata ipoteca: 30 anni.

I mappali 901-902-903-904-905 provengono dal frazionamento del 18/12/2012 Prot. MI0888415 del

mappale 830 di mq. 2299; il mappale 830 deriva dal frazionamento del 10/01/2008 Prot. MI0006311 del mappale 85 foglio 17 di mq. 3030; i mappali 907-906 provengono dal frazionamento del 18/12/2012 Prot. MI0888415 del mappale 829 di mq. 16; il mappale 829 proviene dalla tabella di variazione del 10/01/2008 Prot. MI0006311 delle acque

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 03/07/2018 a Milano 2 ai nn. 87565/57905, a favore di Siena NPL 2018 srl, controc  
ie, 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il completamento dell'edificazione in atto (villetta bifamigliare edificio A3 e A4) e quella potenzialmente realizzabile (villetta bifamigliare edificio A5 e A6) dovrà rispettare quanto previsto nel Piano Esecutivo e nella relativa Convenzione Urbanistica che prevedeva una cubatura pari a mc. 1204,32; posto che la cubatura massima ammessa dal Piano è di mc. 6200, si evince che la quota millesimale di competenza dei beni oggetto della presente relazione sia pari al 20% circa (da confermare in base alla effettiva edificazione e alla realizzazione del Piano al 100%).

Tale parametro è essenziale per comprendere quale sia la quota di compartecipazione obbligatoria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e previste dal PdC 7770 del 2009 che prevedeva una cifra complessiva a computo metrico estimativo pari ad €. 114.455,63 (€. 93.024,09 + €. 21.431,54).

Quanto di competenza delle villette A3-A4-A5-A6 sarebbe quindi pari a €.114.455,63 x 20% = €.22.891,13, il tutto salvo verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale a cui rivolgersi preventivamente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le informazioni sono desunte dal certificato notarile fornito ed allegato alla procedura a cura del Creditore Procedente - Il sottoscritto Perito Estimatore non si assume nessuna responsabilità in caso di errori e/o mancanze al riguardo.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2008), con atto stipulato il 19/02/2008 a firma di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara ai nn. 18819/8593 di repertorio, registrato il 07/03/2008 a Busto Arsizio ai nn. 1555 Serie IT, trascritto il 10/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31840/17212

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 19/02/2008), trascritto il 10/08/1994 a Milano 2 ai nn. 74039/46485.

Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 10/03/2008 ai nn.

31836/17208.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La ricerca delle pratiche edilizie pregresse, date le scarse informazioni, si è svolta mediante formale accesso agli atti del comune previa consultazione dei registri ivi presenti, svolgendo tale operazione con la massima accuratezza possibile con l'ausilio del prezioso contributo dei tecnici comunali presenti. Nonostante ciò, vista la complessità della ricerca e la scarsa cura e condizione dei registri comunali, è possibile qualche inesattezza. Al riguardo il sottoscritto Perito Estimatore rimanga sollevato da qualsivoglia responsabilità, con ciò invitando i potenziali acquirenti ad una preventiva verifica personale c/o gli uffici comunali. La S.C.I.A. 25/2012 - variante - è relativa ad altri fabbricati non oggetto della presente.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **7770/2009** e successive varianti, intestata a  
per lavori di Costruzione villette bifamiliari, presentata il 02/02/2009, rilasciata il 25/06/2009

Permesso di Costruire N. **7827/2010**, intestata a \_\_\_\_\_ vori di  
Realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative a reti di fognatura, idrica, rete gas metano,  
linea elettrica - P.L. di via Ponte Castano, presentata il 18/08/2010, rilasciata il 25/09/2012

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 53 del 25/09/2009, l'immobile ricade in zona B2.2 - Residenziale di Completamento con Complessi Edilizi, in Piano di Lottizzazione Vigente.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 NTA

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 43 del 27/09/2018, l'immobile ricade in zona TUC/b2 - Ambiti del Tessuto consolidato residenziale con complessi edilizi. Aree inserite in P.A.V. (piano attuativo vigente - Art. 78 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 NTA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Trattasi di una parziale edificazione di quanto previsto - villetta bifamigliare edificio A3 e A4. Per il proseguo dell'edificazione dovranno essere ottenuti nuovi titoli abilitativi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I mappali 901 e 902 identificati come Enti Urbani sono invece immobili in corso di costruzione per i quali occorre redigere elaborato planimetrico e inserimento in categoria F/3

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa e diritti: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo A

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



**terreno residenziale** a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano, della superficie commerciale di **586,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di area edificabile avente una superficie catastale pari a mq. 586 sulla quale sono state edificate parte delle strutture portanti di una villetta bifamigliare (edificio A3 e A4), oggi in stato di abbandono. L'accesso avviene da laterale di via Ponte Castano. L'area fa parte di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007.

Identificazione catastale:

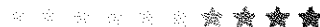
- foglio 17 particella 901 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 292
- foglio 17 particella 902 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 294

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

campo da calcio



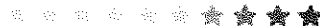
piscina



palestra



campo da tennis



farmacie   
 municipio 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km   
 ferrovia distante 2 Km   
 superstrada distante 3 Km 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:   
 esposizione:   
 panoramicità:   
 stato di manutenzione generale: 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quanto ad oggi realizzato corrisponde al piano seminterrato (fondazioni, murature perimetrali in cls, scale interne in c.a., solaio in laterocemento, ecc.) aventi una superficie lorda pari a mq. 201. Al piano rialzato sono presenti solamente le murature portanti perimetrali in laterizio sempre interessanti una superficie pari a mq. 201.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	586,00	x	100 %	=	586,00
<b>Totale:</b>	<b>586,00</b>				<b>586,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevabili da recenti compravendite avvenute in zona e dall'andamento del mercato negli ultimi anni. Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in zona per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30

logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40

terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40

terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30

giardini : da 0,10 a 0,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 586,00 x 225,00 = 131.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 131.850,00

BENI IN CASTANO PRIMO VIA PONTE CASTANO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano, della superficie commerciale di **644,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di area edificabile avente una superficie catastale pari a mq. 644, tutt'ora ineditata. In base ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati, vi può essere realizzata una villetta bifamiliare (edificio A5 e A6 avente le stesse dimensioni di quello parzialmente realizzato A3 e A4 posto a fianco). L'accesso avviene da laterale di via Ponte Castano. L'area fa parte di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 903 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 294, deduzione IE2A, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 1,72 €
- foglio 17 particella 904 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 335, deduzione IE2A, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 1,96 €
- foglio 17 particella 906 (catasto terreni), qualita/classe rel acq es, superficie 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

piscina

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

palestra

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da tennis

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 2 Km

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 3 Km

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno ancora libero e incolto.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	644,00	x	100 %	=	644,00
<b>Totale:</b>	<b>644,00</b>				<b>644,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Valore superficie principale: 644,00 x 150,00 = 96.600,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.600,00

BENI IN CASTANO PRIMO VIA PONTE CASTANO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a CASTANO PRIMO Via Ponte Castano, della superficie commerciale di **482,00** mq per la quota di 5/6 di piena proprietà

Trattasi di una porzione di terreno da adibirsi a strada interna al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007 avente una superficie catastale pari a mq. 482, laterale di via Ponte Castano.

## Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 905 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 481, deduzione IE2A, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 2,81 €
- foglio 17 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe rel acq es, superficie 1

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

campo da calcio	☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2 Km	☆☆☆☆☆
superstrada distante 3 Km	☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di terreno è parzialmente rifinita con ghiaietto: la maggior parte è in terra battuta ed arbusti.

## CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno adibito a strada di PL	482,00	x	100 %	=	482,00
<b>Totale:</b>	<b>482,00</b>				<b>482,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 482,00 x 10,00 = 4.820,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.820,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.016,67**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare  
Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	terreno residenziale	586,00	0,00	131.850,00	131.850,00
B	terreno residenziale	644,00	0,00	96.600,00	96.600,00
C	terreno residenziale	482,00	0,00	4.820,00	4.016,67
				<b>233.270,00 €</b>	<b>232.466,67 €</b>

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: **€. 231.866,67**

**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: **€. 231.866,67**

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): **€. 46.373,33**

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: **€. 185.493,33**

data 15/04/2019

il tecnico incaricato  
STEFANO DESCA