



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

389/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Ciavarella

CF:CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: studiociavarellamigliavacca@gmail.com

PEC: antonio.ciavarella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
389/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI 1, della superficie commerciale di **199,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di perizia è un abitazione posta al primo piano di fabbricato a destinazione prevalentemente artigianale, la cui costruzione è iniziata a partire dalla prima metà degli anni sessanta del secolo scorso.

Come evincesi dall'immagine ortofotografica l'edificio si colloca in posizione periferica rispetto il centro abitato, in zona residenziale ad edificazione rada a ridosso dell'ampia fascia boscata del Parco Naturale del Ticino in cui si inserisce la città di Somma Lombardo.

Il fabbricato è a due piani fuori terra, il pianterreno è destinato a laboratorio artigianale mentre il primo piano ove trovasi l'unità immobiliare in perizia, ha destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 16560 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: Via Ai Monti n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A pianterreno: a sud, ovest e nord laboratorio al mapp. 16560 sub 504, a est area urbana al mappale 16560 sub 504; A primo piano : a sud area urbana al mappale 16560 sub 503 e 504, a ovest area urbana al mappale 16560 sub 504, a nord abitazione al mappale 16560 sub 5, a est area urbana al mappale 16560 sub 504

Si precisa che con atto di ricognizione e divisione a rogito Notaio Dott. S. Sironi rep. 11774/7496 del 10/04/2015 veniva sciolta la comproprietà delle aree di pertinenza del fabbricato al mappale 15650, assegnando ad ogni unità immobiliare sul mappale 16560 l'area di pertinenza esclusiva, senza aggiungere/integrare le servitù per regolamentare l'accesso alle unità immobiliari alla strada pubblica via Ai Monti. Nell'atto veniva precisato che i lotti venivano ceduti con "tutti gli inerenti diritti , ragioni ed azioni accessioni e pertinenze", quindi quelli sanciti nell'atto di compravendita del 02/04/1992 a rogito Dr. S. Fantasia rep. 148649/13245 con cui l'esecutato (unico proprietario con il fratello dell'intero edificio eretto sull'originario mappale 8147) vendeva alcune proprietà sul mappale 15650 con tutti i diritti esistenti, tra i quali l'accesso alla via Ai Monti esercitato attraversando i mappali 16560 sub 504, 20957,20960, 8147 - e i mappali derivanti dall'atto di permuta con il Comune di Somma Lombardo a Rogito Dr. S. Fantasia del 24/04/1986 Rep. 115042/10454.

- foglio 4 particella 16560 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, consistenza 215 mq, indirizzo catastale: via Ai Monti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A sud via Lazzaretto, a ovest , nord ed est unità immobiliare al mappale 16560 sub 504

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.912,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.912,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.912,00
Data della valutazione:	22/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'esecutato ha concesso al CTU di svolgere comodamente le proprie attività peritali.

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 19/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1986 di repertorio, iscritta il 16/08/2023 a Milano 2 ai nn. 117815/20351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 209214,94

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6784 di repertorio, trascritta il 04/12/2023 a Milano 2 ai nn. 163922/114760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario esecutivo

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 30/06/1973 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 59720/4164 di repertorio, trascritto il 30/06/1973 a Milano 2 ai nn. 59720/4164.

Il titolo è riferito solamente a mappale 16560 sub 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1980 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 88242 di repertorio, trascritto il 18/07/1980 a Milano 2 ai nn. 42363/34507.

Il titolo è riferito solamente a mappale 16560 sub 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di ricognizione e divisione (dal 23/04/2015), con atto stipulato il 23/04/2015 a firma di Notaio Enrico Sironi ai nn. 11774/7496 di repertorio, trascritto il 23/04/2015 a Milano 2 ai nn. 37104/24568-37105/24569.

Il titolo è riferito solamente a mappale 16560 sub 503.

Si precisa che in forza di frazionamento approvato dall'ADE (uff. Prov.le di Varese) in data 25/03/2010 prot. n. VA0028989 la particella 20961 sub 9 veniva soppressa e dava origine alle attuali particelle 20959 e 20960. In forza di modifica di identificativo presso l'ADE (Uff. Prov.le di Varese) in data 04/02/2015 prot. n. VA0026974 la particella 16560 sub 9, veniva soppressa e sostituita dall'attuale particella 20961 Fg 4 sez. SO di catasto fabbricati. In forza di denuncia di costituzione unità afferenti edificate su aree di corte, presso l'ADE (Uff. Prov.le di Varese) in data 11/02/2015 prot. n. VA0030869 venivano costituite le particelle 16560 sub 501 - 502 -503 del Fg 4 Sez. SO di catasto fabbricati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (dal 30/06/1973 fino al 23/04/2015), con atto stipulato il 30/06/1973 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 59720/4164 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (dal 30/06/1973 fino al 23/04/2015), con atto stipulato il 04/02/1982 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 92980 di

repertorio, trascritto il 20/02/1982 a Milano 2 ai nn. 10629/8346

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **37/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire casa d'abitazione, presentata il 20/02/1967 con il n. 2256 di protocollo, rilasciata il 22/02/1967 con il n. 2256 di protocollo

Nulla Osta N. **23/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di laboratorio con casa d'abitazione, presentata il 22/01/1970 con il n. 1045 di protocollo, rilasciata il 09/02/1970 con il n. 1045 di protocollo

Nulla Osta N. **23/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliare casa d'abitazione- VARIANTE, presentata il 20/11/1972 con il n. 16029 di protocollo, rilasciata il 12/12/1972 con il n. 16029 di protocollo, agibilità del 18/01/1974 con il n. 3000 di protocollo

Concessione edilizia N. **392/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire un porticato, presentata il 21/12/1977 con il n. 20684 di protocollo, rilasciata il 09/02/1978 con il n. 20684 di protocollo

Concessione edilizia N. **5/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione e cancelli, rilasciata il 23/01/1995 con il n. 667 di protocollo.

Per tale concessione edilizia fu rilasciata autorizzazione paesaggistica prot. 24261 del 07/10/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 78/2021 di Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1-residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF= 0,3 mq/mq - Rc max 35% - H max 10 mt - Df min 10 mt - Dc min 5,00 mt - Sp min 30%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) modifiche ai prospetti per diverse dimensioni e conformazioni aperture esterne 2) porticato su lato sud-ovest: minore dimensione, diversa posizione/dimensione pilastri di sostegno maggior altezza, costruzione muro di parziale tamponamento 3) realizzazione di scala con formazione di ripostiglio nella scala di collegamento col pianterreno; 4) maggiori dimensioni balcone su fronte est 5) formazione di porta di collegamento tra locale pranzo e cucina, leggere diversità dimensioni locali (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis modificato dal D.Lgs 69/2004 (ancora in fase di conversione pertanto soggetto

ad eventuali modifiche), previo accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs 42/2004

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali per sanatoria e sanzioni : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione delle promiscuità con le unità immobiliari adiacenti a carico dell'aggiudicatario: 1) a pianterreno chiusura di una porta di collegamento tra laboratorio e vano scala esclusivo, 2) a primo piano chiusura di una porta nella camera matrimoniale in collegamento con la scala dell'abitazione adiacente 3) formazione di muro divisorio di locale ripostiglio adiacente alle camere nel punto di confine tra i due appartamenti (normativa di riferimento: codice civile)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione murature divisorie

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili di smontaggio serramenti con formazione di murature divisorie: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI 1, della superficie commerciale di **199,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di perizia è un abitazione posta al primo piano di fabbricato a destinazione prevalentemente artigianale, la cui costruzione è iniziata a partire dalla prima metà degli anni sessanta del secolo scorso.

Come evincesi dall'immagine ortofotografica l'edificio si colloca in posizione periferica rispetto il centro abitato, in zona residenziale ad edificazione rada a ridosso dell'ampia fascia boscata del Parco Naturale del Ticino in cui si inserisce la città di Somma Lombardo.

Il fabbricato è a due piani fuori terra, il pianterreno è destinato a laboratorio artigianale mentre il primo piano ove trovano l'unità immobiliare in perizia, ha destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 16560 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: Via Ai Monti n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A pianterreno: a sud, ovest e nord laboratorio al mapp. 16560 sub 504, a est area urbana al mappale 16560 sub 504; A primo piano : a sud area urbana al mappale 16560 sub 503 e 504, a ovest area urbana al mappale 16560 sub 504, a nord abitazione al mappale 16560 sub 5, a est area urbana al mappale 16560 sub 504

Si precisa che con atto di ricognizione e divisione a rogito Notaio Dott. S. Sironi rep. 11774/7496 del 10/04/2015 veniva sciolta la comproprietà delle aree di pertinenza del fabbricato al mappale 15650, assegnando ad ogni unità immobiliare sul mappale 16560 l'area di pertinenza esclusiva, senza aggiungere/integrare le servitù per regolamentare l'accesso alle unità immobiliari alla strada pubblica via Ai Monti. Nell'atto veniva precisato che i lotti venivano ceduti con "tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni accessioni e pertinenze", quindi quelli sanciti nell'atto di compravendita del 02/04/1992 a rogito Dr. S. Fantasia rep. 148649/13245 con cui l'esecutato (unico proprietario con il fratello dell'intero edificio eretto sull'originario mappale 8147) vendeva alcune proprietà sul mappale 15650 con tutti i

diritti esistenti, tra i quali l'accesso alla via Ai Monti esercitato attraversando i mappali 16560 sub 504, 20957,20960, 8147 - e i mappali derivanti dall'atto di permuta con il Comune di Somma Lombardo a Rogito Dr. S. Fantasia del 24/04/1986 Rep. 115042/10454.

- foglio 4 particella 16560 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, consistenza 215 mq, indirizzo catastale: via Ai Monti, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A sud via Lazzaretto, a ovest , nord ed est unità immobiliare al mappale 16560 sub 504

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



inquadramento territoriale collocazione edificio



ortofoto edificio



vista ingresso



esterno lato ovest



esterno lato ovest



esterno lato sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella vicinanza Chiesa del Lazzaretto, Castello Visconteo, santuario della Madonna Della Ghianda.



castello Visconteo



chiesa del Lazzaretto confinante con i beni in perizia



santuario della Madonna della Ghianda

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- cinema
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- verde attrezzato
- vigili del fuoco



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di perizia si colloca al primo piano di edificio a due piani fuori terra dove il pianterreno è destinato a laboratorio artigianale e il primo piano ad abitazioni.

La costruzione sorge su ampio appezzamento di terreno circa 8000 mq destinato a giardino e piazzale di carico/scarico/parcheggio dell'attività di ricamificio, ancora oggi insediata.

L'edificio presenta un corpo a doppia manica, dal linguaggio architettonico semplice. L'accesso all'abitazione avviene da scala interna esclusiva di collegamento col pianterreno.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, pranzo cucina, tre camere due bagni e ripostiglio disimpegnati da un corridoio, esternamente sul fronte sud è presente un terrazzo coperto e sul fronte est un ampio balcone.

La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi di cemento armato, solette miste latero-c.a., con tamponamenti in muratura, il tetto è a falde con struttura in legno e tegole in cotto.

Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo.

I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici e tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti dei locali sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e cucina.

Le pareti dei locali principali sono a tappezzeria con soffitti intonacati a civile, i locali secondari presentano pareti e soffitti intonacati a civile. I sanitari di servizi igienici sono in ceramica di tipo a pavimento. L'impianto elettrico è sottotraccia. Una caldaia a gas metano autonoma posizionata nel terrazzo produce sia acqua calda sanitaria sia il riscaldamento che è a radiatori in ghisa.

La tipologia dei materiali di finitura dell'appartamento sono da riferirsi all'epoca di costruzione del fabbricato, non si evidenziano sostituzioni o miglioramenti effettuate nel tempo, le condizioni di manutenzione sono corrispondenti alla vetustà dei materiali.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

conformità: non rilevabile

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in vasca imhof e pozzo perdente con recapito in sottosuolo

nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile

al di sotto della media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile

al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita in legno

nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media



ingresso



pranzo



cucina



camera



bagno



portico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	170,00	x	100 %	=	170,00
terrazzi e balconi fino a mq 25	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzi e balconi sup. eccedente 25 mq	74,85	x	10 %	=	7,49
ripostiglio su scala	6,55	x	50 %	=	3,28
giardino sino a mq 91,6	91,60	x	10 %	=	9,16
giardino parte eccedente mq 91,60	123,40	x	2 %	=	2,47
Totale:	491,40				199,89



planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2024

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite

Descrizione: VILLA SINGOLA CON 3 CAMERE DA LETTO UNICO LIVELLO TAVERNA

Indirizzo: Via Monte Bianco

Superfici principali e secondarie: 324

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 349.000,00 pari a 1.077,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 331.550,00 pari a 1.023,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/04/2024

Fonte di informazione: Agente immobiliare

Descrizione: Appartamento bilocale

Indirizzo: Via Monte Ameno

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 85.000,00 pari a 894,74 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare primaria agenzia sul territorio (09/07/2024)

Domanda: abbastanza alta

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I prezzi esposti sono da riferirsi ad immobili simili a quello in perizia, dove il prezzo minimo riguarda abitazioni che necessitano di adeguamento funzionale di impianti e finiture, mentre quello massimo per immobili in buono stato conservativo dove non sono necessarie spese di manutenzione

OMI - A cura dell'Agenzia delle Entrate (31/12/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Valori riferiti a abitazioni civili in stato conservativo buono- zona D2-periferica

CCIAA Provincia di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Valori riferiti a unità abitative in buono stato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai €/mq 800, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche della CCIAA di Varese (€/mq 700-1000) e dalle interviste ad agente di zona, per appartamenti di consistenza e stato di conservazione identico.

I valori di rilevazione di OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona D2 -€/mq 1200/1800) nella parte più bassa della forbice dei prezzi risulta maggiore di circa il 40% rispetto al valore stimato. Va precisato che il valore di OMI è riferito a immobili in "buone condizioni" dato dalle rilevazioni su tutto il territorio comunale, che nel caso specifico essendo piuttosto vasto può variare a secondo della zona, infatti i valori delle compravendite recenti e annunci di immobili limitrofi all'immobile, sono risultati simili al valore stimato. Va precisato inoltre che nella determinazione del valore è stato tenuto conto che l'abitazione si colloca sopra ad un laboratorio artigianale, dove l'attività svolta, pur quanto rispettosa delle prescrizioni di legge per le emissioni, in qualche modo può essere sempre fonte di disturbo e disagio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	199,89	x	800,00	=	159.912,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 159.912,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 159.912,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Varese, OMI a cura 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	appartamento	199,89	0,00	159.912,00	159.912,00
				159.912,00 €	159.912,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.912,00**

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: **€. 149.912,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.912,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
389/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di perizia è un piccolo lotto di terreno adibito a giardino di mq 87 circa

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20961 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, consistenza 87 mq, indirizzo catastale: Via Ai Monti , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e est mappale 16557, a sud 16560 sub 504 a ovest mappale 20962
Il terreno accede dalla via Ai Monti tramite le aree al mappale 16560 come da atto di provenienza

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.740,00
Data della valutazione:	22/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'esecutato ha concesso al CTU di svolgere comodamente le proprie attività peritali.

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 19/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1986 di repertorio, iscritta il 16/08/2023 a Milano 2 ai nn. 117815/20351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 209214,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6784 di repertorio, trascritta il 04/12/2023 a Milano 2 ai nn. 163922/114760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario esecutivo

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1980 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 88241 di repertorio, trascritto il 18/07/1980 a Milano 2 ai nn. 42363/34507.

Il titolo è riferito solamente a mappale 16560 sub 6.

La particella 20961 deriva da vari frazionamenti del mappale originario 16559 acquistato dal

esecutato in comproprietà per la quota di 1/2 in forza del titolo sopra citato. Con tipo di frazionamento approvato dall'ADE Uff. Prov.le di Varese in data 25/03/2010 n. prot. VA 0028989 venivano originate le particelle 20959 e 20960. In forza di modifica di variazione dell'identificativo catastale presso l'ADE Uff. Prov.le di Varese in data 04/02/2015 n. prot. VA 0026974 veniva soppressa e sostituita la particella 16560 sub 9 con l'attuale 20961

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 78/2021 di Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1-residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF= 0,3 mq/mq - Rc max 35% - H max 10 mt - Df min 10 mt - Dc min 5,00 mt - Sp min 30%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SOMMA LOMBARDO VIA AI MONTI, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di perizia è un piccolo lotto di terreno adibito a giardino di mq 87 circa

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20961 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria F/1, consistenza 87 mq, indirizzo catastale: Via Ai Monti , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e est mappale 16557, a sud 16560 sub 504 a ovest mappale 20962
Il terreno accede dalla via Ai Monti tramite le aree al mappale 16560 come da atto di provenienza

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,



ortofoto



vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate- Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nella vicinanza Chiesa del Lazzaretto, Castello Visconteo, santuario della Madonna Della Ghianda.



castello Visconteo



chiesa del Lazzaretto confinante con i beni in perizia



santuario della Madonna della Ghianda

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	biblioteca	
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	musei	
negozi al dettaglio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	scuola elementare	
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	verde attrezzato	
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di piccolo terreno di forma regolare adiacente a palazzina residenziale destinato a giardino delle dimensioni in pianta di circa mt. 12,50x7,00, pianeggiante e sistemato a prato in parte delimitato da recinzioni.



terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2024

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari

Indirizzo: via Guido Visconti

Superfici principali e secondarie: 1715

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 78,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 70,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2024

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari

Indirizzo: via Guido Visconti

Superfici principali e secondarie: 950

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 90,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2024

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari

Indirizzo: via Guido Visconti

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 115,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 103,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare primaria agenzia sul territorio (09/07/2024)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi- molto dipende da posizione

Valore minimo: 60,00

Valore massimo: 100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione terreno fine di individuarne l'effettiva consistenza. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona.

La rilevazione dei valori sul libero mercato per terreni edificabili in zona B1 con indice 0,3 Mq/Mq hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio si attesta nella forbice di prezzo tra €/mq 70 e 90, prezzo riferito a lotti di terreno su cui è possibile edificare delle costruzioni.

Il lotto in questione avendo dimensione in pianta di circa 12,5 mt x 7,00 con un lato adiacente ad un fabbricato esistente, può essere eventualmente utilizzato per un piccolo ampliamento in aderenza del fabbricato esistente e non per altro in quanto il rispetto dei distacchi da confini e facciate impedisce ogni altro tipo di edificazione. Questo porta a limitare fortemente l'appetibilità e valore del lotto.

Per le considerazioni sopra esposte, tenuto conto della destinazione e conformazione si stima il valore del terreno in **€/mq 40**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	40,00	=	3.480,00
-------------------------------	-------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.480,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.740,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Varese, OMI a cura 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	87,00	0,00	3.480,00	1.740,00
				3.480,00 €	1.740,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di terreno dalla forma regolare, è possibile procedere con frazionamento e divisione in parti uguali dell'attuale quota di 1/2, inoltre essendo il lotto di estensione esigua circa mq 87 che non peremette già ora l'eventuale possibilità edificatoria, l'eventuale frazionamento non produrrà perdita di valore e potenzialità ai nuovi lotti derivanti dall'eventuale frazionamento

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.740,00**

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.740,00

data 22/07/2024

il tecnico incaricato
Antonio Ciavarella