

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

SEZIONE CIVILE

R.G. N. 991/2024

Contro

GIUDICE:
Milton D'Ambra

ELABORATO PERITALE

del 05/09/2024

Tecnico incaricato: arch Silvia Celestina De Risi
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Varese al N. 1568
iscritto all'Albo del Tribunale di Busto Arsizio

con studio in Gallarate (VA) via Amatore Sciesa, 40/c
telefono: 0331780468
email: silviaderisi@libero.it
email (pec): silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – SEZIONE CIVILE R.G.N. 991-24

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A casa indipendente e fabbricato rustico con autorimessa a Sumirago, via San Vincenzo 20, frazione Menzago, della superficie commerciale di **224,39 mq.** per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di una **casa indipendente** prospiciente via S. Vincenzo, che si sviluppa da due piani fuori terra, oltre a un sottotetto, con una piccola area di pertinenza. L'accesso al piano terra avviene direttamente da via S. Vincenzo, all'altezza del civico n. 20, o dall'area di pertinenza accessibile da via S. Vincenzo, all'altezza del civico n.18, attraverso i mappali 172 e 170. L'abitazione è sviluppata su due livelli collegati da una scala interna: il piano terra comprende tre locali comunicanti (soggiorno, cucina, sala da pranzo), un ripostiglio sotto la scala e un'area di pertinenza esterna; il primo piano è composto da tre camere da letto passanti, un bagno e un balcone; il sottotetto è cassa vuota al rustico, con collegamento dal balcone, attualmente non accessibile poiché collegata attraverso scala a pioli in legno pericolante. In un corpo staccato, accessibile dal mappale 170, si trova un **fabbricato rustico** di due piani fuori terra che ospita al piano terra un' **autorimessa**, un ripostiglio con wc, un porticato e un'area di pertinenza; al primo piano un ripostiglio.

- foglio 4, particella 169, sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo n.9, piano: T-1°, intestato a:

[REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] (CASA INDIPENDENTE)

Coerenze e confini a corpo, da mappa di catasto terreni, da nord in senso orario della casa indipendente:
 altra proprietà di cui al mapp. 168, altra proprietà di cui al mapp 170, altra proprietà di cui al mapp. 172, Via San Vincenzo.

- foglio 4, particella 2006, sub.1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria C/2, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo SNC, piano: T -1°, intestato a:

[REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (FABBRICATO RUSTICO)

- foglio 4, particella 2006, sub.2 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo SNC, piano: T, intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (AUTORIMESSA)

Coerenze e confini a corpo, da mappa di catasto terreni, da nord in senso orario del fabbricato rustico ed autorimessa: altra proprietà di cui al mapp. 170, altra proprietà di cui al mapp. 1019, altra proprietà di cui al mapp. 260, altra proprietà di cui al mapp. 1091, altra proprietà di cui al mapp. 2023, altra proprietà di cui al mapp. 2025.

B terreno boschivo, a Sumirago, frazione Menzago, della superficie commerciale **1.620,00 mq.** per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno boschivo, identificato da un singolo mappale, privo di recinzioni. È accessibile tramite fondi adiacenti, raggiungibili da una strada asfaltata che parte da Via per Menzago, oppure attraverso altri fondi. Il terreno è situato nella zona periferica a sud-ovest del centro abitato di Sumirago, a circa 3 km di distanza da esso.

- foglio 3 particella 698 (catasto terreni), qualità/classe incolt prod, 3, superficie 1620, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,50 €, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altre unità immobiliari di cui ai mapp. 693, 665, 699, 697, 694.

Il terreno presenta una forma trapezoidale e ospita colture arboree di alberi ad alto fusto.

C terreno boschivo, a Sumirago, frazione Menzago, della superficie commerciale **640,00 mq.** per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno boschivo, identificato da un singolo mappale, privo di recinzioni. È accessibile tramite una strada sterrata che ha origine da Via Ambrogio Colombo, precisamente all'altezza del civico 49, sul lato sud del mappale.

Il terreno si trova nella zona periferica a sud del centro abitato di Sumirago, nella frazione di Quinzano, a circa 2 km di distanza.

- Foglio 3 particella 866 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor, 4, superficie 640, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,64 €, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze e confini, da nord in senso orario: altre unità immobiliare di cui ai mapp. 1081, 864, mapp. 868 (in parte strada sterrata), 867.

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi ad alto fusto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 2.484,39
Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (valore della quota di 3/9 di piena proprietà dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED])	€. 18.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.200,00
Data della valutazione:	08/08/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (23/07/2024) gli immobili ed i terreni risultavano liberi.

Si rileva che la proprietà si è dimostrata collaborativa in fase di sopralluogo.

Da indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Gallarate, non è emerso alcun contratto di affitto in essere come da risposta del 19/06/2024.

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:

- Immobili del “Punto A”. Ingresso carraio comune e cortile comune (mapp. 170 e 172), stipulata il 15/01/1993 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 147587/31359 di repertorio.
- Terreno del “Punto B”. Il terreno risulta intercluso da altri fondi.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Immobili del “Punto A” e terreni del “Punto B” e “Punto C”. Sentenza di fallimento, stipulata il 27/04/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 51/2018 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 a Milano 2 ai nn. 75676/47238, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Immobili del “Punto A” e terreni del “Punto B” e “Punto C”. Domanda giudiziale volta ad ottenere la divisione giudiziale, stipulata il 16/03/24 a firma di Tribunale di Busto Arsizio al n. 1515 di repertorio, trascritta il 17/04/2024 a Milano 2 ai nn. 49643/35835, a favore di: Fallimento della società [REDACTED] in liquidazione; contro: [REDACTED]

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

5. ALTRE INFORMAZIONI:

- 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. Attuali proprietari:

[REDACTED] **per la quota di 1/3**, in forza di denuncia di successione e vendita (dal 25/03/1982). In forza di successione legittima del Sig. [REDACTED] deceduto il 25/03/1982, denuncia di successione registrata a Gallarate il 13/01/1993 al n. 27 vol. 840, in forza di denuncia di successione della Sig.ra [REDACTED] denuncia di successione registrata a Gallarate il 27/04/1990 al n. 76 vol. 807 e in forza di Vendita del 15/01//1993, rep. 147587/31359 a firma del Notaio Brighina Giuseppe. Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il 02/07/2024 a Milano 2 ai nn. 88873/63608. Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il 02/07/2024 a Milano 2 ai nn. 88874/63609.

[REDACTED] **per la quota di 1/3**, in forza di denuncia di successione e vendita (dal 25/03/1982). In forza di successione legittima del Sig. [REDACTED] deceduto il 25/03/1982, denuncia di successione registrata a Gallarate il 13/01/1993 al n. 27 vol. 840, in forza di denuncia di successione della Sig.ra [REDACTED] deceduta a Gallarate il 31/10/1989, denuncia di successione registrata a Gallarate

il 27/04/1990 al n. 76 vol. 807 e in forza di Vendita del 15/01//1993, rep. 147587/31359 a firma del Notaio Brighina Giuseppe. Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il 02/07/2024 a Milano 2 ai nn. 88873/63608. Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta il 02/07/2024 a Milano 2 ai nn. 88874/63609.

[REDACTED] **per la quota di 1/9**, in forza di successione legittima del Sig. [REDACTED] deceduto il 18/05/2018, denuncia di successione registrata a Varese il 31/03/2021 al n. 132215 vol. 88888. Manca trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] **per la quota di 1/9**, in forza di successione legittima del Sig. [REDACTED] deceduto il 18/05/2018, denuncia di successione registrata a Varese il 31/03/2021 al n. 132215 vol. 88888. Manca trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] **per la quota di 1/9**, in forza di successione legittima del Sig. [REDACTED] deceduto il 18/05/2018, denuncia di successione registrata a Varese il 31/03/2021 al n. 132215 vol. 88888. Manca trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco pratiche edilizie al paragrafo 7.1 riguarda gli immobili al "Punto A".

L'ultima pratica edilizia relativa al fabbricato/abitazione (mapp. 169 sub. 501) - PE 12-67 - rappresenta solo il piano terra, che risulta leggermente difforme per la disposizione delle aperture e dei tavolati interni. L'ultima pratica edilizia relativa al fabbricato/rustico (mapp. 2006 sub. 1) - PE 21-54 - rappresenta solo il ripostiglio, escludendo il portico e l'autorimessa.

Considerando che queste pratiche sono antecedenti al 01.09.1967, si ritiene che l'immobile sia legittimamente autorizzato. Il Permesso di costruire N. PDC 49/2007 non ha avuto corso anche se risulta essere stato comunque regolarmente assentito e rilasciato; pertanto, lo stato attuale dell'immobile è confermato come legittimo, come descritto nella pratica stessa.

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla osta N. PE 21/54, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una stalla (corrispondente al ripostiglio parte del mapp. 2006 sub. 1), presentata il 16/05/1954 con il n. 1410 di protocollo, rilasciata il 03/06/1954;
- Nulla osta N. PE 22/54, intestata a [REDACTED] per lavori di apertura finestra (riguarda il mapp. 169 sub. 501), presentata il 14/06/1954 con il n. 1749 di protocollo, rilasciata il 19/10/1954;
- Nulla osta N. PE 26/56, intestata a [REDACTED] per lavori di apertura di una porta in luogo di una finestra (riguarda il mapp. 169 sub. 501), presentata il 19/09/1956 con il n. 3127 di protocollo, rilasciata il 02/10/1956;
- Nulla Osta N. PE 43/60, intestata a [REDACTED] per lavori di sostituzione di una parte del tetto con rialzo piano d'appoggio di ml. 1,00 rispetto al piano precedente. Apertura di una luce sul prospetto nord; dalle dimensioni 1,10 x 100 (riguarda il mapp. 169 sub. 501), presentata il 30/07/1960 con il n. 2378 di protocollo, rilasciata il 29/08/1960;
- Nulla osta N. PE 12/67, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un tavolato di divisione in fregio al confine, nonché recinzione del cortile antistante il fabbricato (riguarda il mapp. 169 sub. 501), presentata il 13/06/1967, rilasciata il 07/07/1967 con il n. 6783 di protocollo;
- Permesso di costruire N. PDC 49/2007, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione di immobile residenziale, presentata il 31/01/2008, rilasciata il 22/04/2008.

7.2. Situazione urbanistica:

Immobili del "Punto A": PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree Residenziali - Zona A - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 delle norme di piano.

Terreno del "Punto B": PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 18 del 09/06/2011, l'immobile ricade in zona: Vicolo Idrogeologico, Aree Boscate. A miglior chiarimento si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Terreno del "Punto C": PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 18 del 09/06/2011, l'immobile ricade in zona: Aree Boscate, Ambito di trasformazione Residenziale TRI. A miglior chiarimento si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica in allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi degli immobili del "Punto A" e terreni del "Punto B" e "Punto C".

8.2. Conformità catastale:

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

Criticità: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il sottotetto sopra piano primo non risulta rappresentato graficamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento sottotetto tramite pratica Docfa e la registrazione di nuova scheda planimetrica catastale. La spesa complessiva, compresi il rilievo, l'onorario del professionista e i diritti di segreteria si stima pari a € 600,00;

Costi di regolarizzazione: (per la quota di proprietà di 3/9) € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Trattasi della casa indipendente del "Punto A".

- L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi dei terreni del "Punto B" e "Punto C".

8.3. *Conformità urbanistica:*

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

Criticità: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di attestazione per l'agibilità (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01, Legge Regionale n.6 del 20/02/89 e Legge Regionale n.12 del 11/03/05)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità e redazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti e Attestato di prestazione energetica, nell'ambito dei necessari lavori di ristrutturazione dell'immobile. La spesa complessiva, compresi l'onorario del professionista e i diritti di segreteria si stima pari a €. 4.500,00.

Costi di regolarizzazione: (per la quota di diritto di 3/9) €. 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Trattasi della casa indipendente del "Punto A".

- L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi dei terreni del "Punto B" e "Punto C".

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto:*

- L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi degli immobili del "Punto A" e terreni del "Punto B" e "Punto C".

BENI IN SUMIRAGO VIA SAN VINCENZO 9, FRAZIONE MENZAGO
CASA INDIPENDENTE E FABBRICATO RUSTICO CON AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO A

Casa indipendente e fabbricato rustico con autorimessa a Sumirago, via San Vincenzo 20, frazione Menzago, della superficie commerciale di **224,39 mq.** per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di una **casa indipendente** prospiciente via S. Vincenzo, che si sviluppa da due piani fuori terra, oltre a un sottotetto, con una piccola area di pertinenza. L'accesso al piano terra avviene direttamente da via S. Vincenzo, all'altezza del civico n. 20, o dall'area di pertinenza accessibile da via S. Vincenzo, all'altezza del civico n.18, attraverso i mappali 172 e 170. L'abitazione è sviluppata su due livelli collegati da una scala interna: il piano terra comprende tre locali comunicanti (soggiorno, cucina, sala da pranzo), un ripostiglio sotto la scala e un'area di pertinenza esterna; il primo piano è composto da tre camere da letto passanti, un bagno e un balcone; il sottotetto è cassa vuota al rustico, con collegamento dal balcone, attualmente non accessibile poiché collegata attraverso scala a pioli in legno pericolante. In un corpo staccato, accessibile dal mappale 170, si trova un **fabbricato rustico** di due piani fuori terra che ospita al piano terra un' **autorimessa**, un ripostiglio con wc, un porticato e un'area di pertinenza; al primo piano un ripostiglio.

- foglio 4, particella 169, sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo n.9, piano: T-1°, intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (CASA INDIPENDENTE)

Coerenze a corpo, da mappa di catasto terreni, da nord in senso orario della casa indipendente: altra proprietà di cui al mapp. 168, altra proprietà di cui al mapp 170, altra proprietà di cui al mapp. 172, Via San Vincenzo.

- foglio 4, particella 2006, sub.1 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria C/2, classe 6, consistenza 49 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo SNC, piano: T -1°, intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (FABBRICATO RUSTICO)

- foglio 4, particella 2006, sub.2 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo SNC, piano: T, intestato a:

[REDACTED] (AUTORIMESSA)

Coerenze a corpo, da mappa di catasto terreni, da nord in senso orario del fabbricato rustico ed autorimessa:

altra proprietà di cui al mapp. 170, altra proprietà di cui al mapp. 1019, altra proprietà di cui al mapp. 260, altra proprietà di cui al mapp. 1091, altra proprietà di cui al mapp. 2023, altra proprietà di cui al mapp. 2025.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Besnate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI:

asilo nido	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
scuola media superiore	mediocre
biblioteca	nella media
farmacie	al di sotto della media
municipio	al di sotto della media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
palestra	mediocre
palazzetto dello sport	mediocre
spazi verdi	buono
supermercato	mediocre
campo da calcio	nella media

COLLEGAMENTI:

aeroporto distante 20,00 km	nella media
ferrovia distante 5,00 km	nella media

autostrada distante 5,00 km	nella media
QUALITÀ E RATING IMMOBILIARE:	
Livello di piano	nella media
esposizione	nella media
luminosità	al di sotto della media
Panoramicità	al di sotto della media
Impianti tecnici	scarso
Stato di manutenzione generale	scarso
Servizi	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una casa indipendente, costituita da porzione di più ampio caseggiato in linea prospiciente via S. Vincenzo, sviluppata con una pianta ad "L" con piccola area di pertinenza. L'ingresso, situato al civico n. 20 di via S. Vincenzo, a mezzo di n.2 gradini a scendere, conduce direttamente alla cucina, che funge da ambiente centrale tra il soggiorno e la sala da pranzo, entrambi affacciati sull'area di pertinenza accessibile anche dai mappali 172 e 170, collegati alla via S. Vincenzo da un androne carraio al civico 18. Il piano terra ha un'altezza interna che varia da 2,64 metri a circa 2,70 metri e una superficie lorda di circa 87,60 mq, oltre a un'area di pertinenza di circa 32,90 mq. Una scala interna, con ripostiglio sottoscala adibito a locale caldaia, dal soggiorno collega al primo piano dove si trovano un bagno e tre camere tutte comunicanti tra loro. Il primo piano è completato da un balcone che si affaccia sull'area di pertinenza – al piano terra - e si estende ad "L" lungo l'intera facciata dell'edificio. L'altezza interna del primo piano è di circa 2,95 metri, con una superficie lorda di circa 87,60 mq e un balcone di circa 13,20 mq. Dal balcone, una scala a pioli, al momento del sopralluogo pericolante, conduce al sottotetto utilizzato come ripostiglio, con una superficie lorda di circa 87,60 mq.

Una porzione di abitazione a piano terra (soggiorno, cucina/ingresso) risulta avere pavimento in piastrelle in ceramica mentre la restante porzione (pranzo) in piastrelle in marmo. I muri interni e quelli perimetrali sono intonacati e tinteggiati. I serramenti sono in legno con grate in ferro posizionate esternamente, le porte interne risultano essere smontate con presenza di telai in legno ad eccezione delle porte del locale caldaia e del sottoscala che risultano essere complete in legno laccato bianco. La scala interna risulta essere rivestita in moquette per tutto il suo sviluppo.

La porzione di abitazione a piano primo risulta avere pavimentazione in parte in parquet (camera 1) ed in parte in piastrelle in graniglia (camera 2 e camera 3). Nel bagno è presente pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. I muri interni e quelli perimetrali risultano essere intonacati e tinteggiati. In una camera è presente tappezzeria su tutte le pareti. I serramenti e le porte interne risultano essere smontate ad eccezione delle portefinestre che collegano con il balcone. Laddove sono stati smontati i serramenti sono presenti avvolgibili in legno. Il balcone esterno risulta avere pavimentazione in battuto di cemento e parapetto in ferro.

Una tettoia pericolante e mancante di pannellature funge da copertura al balcone. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere in tegole, la porzione verso strada ha una notevole assenza di coppi in prossimità del canale di gronda.

_____ risulta essere termoautonoma con caldaia a gas e diffusori di tipo caloriferi. Non è presente impianto di raffrescamento.

In un corpo staccato, accessibile attraversando il mappale 170 e 172, e attraverso un portone in legno ubicato al civico 18 di via San Vincenzo, un fabbricato rustico di due piani ospita al piano terra un box con un'altezza interna di circa 2,40 metri e una superficie lorda di circa 13,70 mq, un ripostiglio con wc con un'altezza interna di circa 2,57 metri e una superficie lorda di circa 23,90 mq, un porticato con un'altezza interna variabile da circa 2,90 a 4,80 metri e una superficie lorda di circa 9,30 mq, oltre a un'area di pertinenza laterale di circa 54,70 mq. E' catastalmente raffigurata una scala interna che dal porticato conduce al primo piano, dove si trova un ripostiglio con un'altezza interna variabile da circa 0,30 a 3,07 metri e una superficie lorda di circa 37,60 mq. Detta scala non risulta in essere. I muri perimetrali ed interni risultano essere al rustico. La copertura risulta essere in tegole. Il portone del box risulta essere in ferro, evidentemente arrugginito. Il cancello pedonale verso l'area di pertinenza laterale è in rete e paletti di legno mentre il cancello carraio è in ferro. Questo corpo accessorio è stato ispezionato, per quanto possibile, dall'esterno poiché l'area di pertinenza è incolta e inaccessibile. Al momento del rilievo gli immobili risultano inutilizzati da tempo.

Come detto, la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, risulta pari a **224,39mq** circa, desunta dalla sommatoria dalle seguenti consistenze:

- ✓ la superficie lorda di pavimento dell'abitazione a piano terra (map. 169 sub. 501) risulta pari a mq. 87,90 circa e l'altezza interna pari a mt. 2,70;
- ✓ la superficie lorda di pavimento dell'area di pertinenza esterna a piano terra (map. 169 sub.501) risulta pari a mq.32,90 circa (ragguagliata al 10% ai fini del calcolo della superficie commerciale);
- ✓ la superficie lorda di pavimento dell'abitazione a piano primo (map. 169 sub.501) risulta pari a mq. 87,60 circa e l'altezza interna variabile da mt. 2,95 a mt. 3,20;
- ✓ la superficie lorda di pavimento del balcone a piano primo (map. 169 sub.501) risulta pari a mq. 13,20 circa (ragguagliata al 25% ai fini del calcolo della superficie commerciale);
- ✓ la superficie lorda di pavimento del sottotetto (map. 169 sub.501) risulta pari a mq. 87,60 circa (ragguagliata al 10% ai fini del calcolo della superficie commerciale);
- ✓ la superficie lorda di pavimento del ripostiglio e del wc a piano terra (map. 2006 sub.1) risulta pari a mq. 23,90 (ragguagliata al 50% ai fini del calcolo della superficie commerciale);
- ✓ la superficie lorda di pavimento del portico e delle scale a piano terra (map. 2006 sub.1) risulta pari a mq. 9,30 (ragguagliata al 33% ai fini del calcolo della superficie commerciale);
- ✓ la superficie lorda di pavimento dell'area di pertinenza a piano terra (map. 2006 sub.1) risulta pari a mq. 54,70 (ragguagliata al 10% ai fini del calcolo della superficie commerciale);
- ✓ la superficie lorda di pavimento del ripostiglio a piano primo (map. 2006 sub.1) risulta pari a mq. 37,60 (ragguagliata al 10% ai fini del calcolo della superficie commerciale);

- ✓ la superficie lorda di pavimento dell'autorimessa a piano terra (map. 2006 sub.2) risulta pari a mq. 13,70 (ragguagliata al 70% ai fini del calcolo della superficie commerciale);

Le consistenze sono state desunte da misurazioni grafiche dalle planimetrie catastali e verificate con rilievi a campione eseguiti in loco.

COMPONENTE	MATERIALE	STATO DI CONSERVAZIONE
Componenti edilizie		
<u>Infissi esterni</u>	Con anta a battente realizzati in legno – risultano mancanti ad eccezione delle porte d'ingresso	al di sotto della media
<u>Protezione infissi esterni</u>	Avvolgibili realizzati in legno a P1 e grate esterne in ferro a PT	al di sotto della media
<u>Infissi interni</u>	A battente realizzati in legno	scarso
<u>Pareti esterne</u>	Il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sotto della media
<u>Pareti interne</u>	In parte finite ad intonaco tinteggiato, in parte rivestite in piastrelle di ceramica monocottura (bagno), in parte rivestite con tappezzeria	necessità di manutenzione ordinaria
<u>Pavimentazione interna:</u>	Realizzata in parte in piastrelle di ceramica (abitazione), in parte in parquet (abitazione) ed in parte in battuto di cemento (rustico e box)	al di sotto della media
<u>Pavimentazione esterna:</u>	Realizzata in parte in cotto (ingresso abitazione), in parte prato e in parte in battuto di cemento	mediocre
<u>Plafoni</u>	Realizzati in intonaco civile tinteggiato	al di sotto della media
<u>Cancello</u>	Doppia anta a battente realizzato in ferro	al di sotto della media
<u>Portone di ingresso</u>	Doppia anta a battente (abitazione) realizzato in legno e vetro	mediocre
<u>Portone di ingresso</u>	Basculante (box) realizzato in legno	scarso
Degli impianti		
<u>Elettrico</u>	Sottotraccia, sprovvisto di certificato di conformità.	scarso
<u>Termico</u>	Sottotraccia, sprovvisto di certificato di conformità.	scarso
<u>Idrico-sanitario</u>	Sottotraccia, sprovvisto di certificato di conformità.	scarso
<u>Gas</u>	Sottotraccia, sprovvisto di certificato di conformità.	scarso
Delle strutture		
<u>Solai</u>	Cemento armato / laterizio	al di sotto della media
<u>Strutture verticali</u>	In muratura	al di sotto della media
<u>Balcone</u>	In cemento armato	al di sotto della media

Copertura

A falda in tegole – in tettoie

scarso

CONSISTENZA:

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

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)* desunta da schede catastali
- di calcolo: *Personalizzato*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	COMMERCIALE
Abitazione PT (mapp. 169 sub. 501)	87,60	100%	87,60
Area di pertinenza PT (mapp. 169 sub. 501)	32,90	10%	3,29
Abitazione P1 (mapp. 169 sub. 501)	87,60	100%	87,60
Balcone P1 (mapp. 169 sub. 501)	13,20	25%	3,30
Sottotetto P2 (mapp. 169 sub. 501)	87,60	10%	8,76
Ripostiglio e wc PT (mapp. 2006 sub. 1)	23,90	50%	11,95
Portico e scale PT (mapp. 2006 sub. 1)	9,30	33%	3,07
Area di pertinenza PT (mapp. 2006 sub. 1)	54,70	10%	5,47
Ripostiglio P1 (mapp. 2006 sub. 1)	37,60	10%	3,76
Autorimessa PT (mapp. 2006 sub. 2)	13,70	70%	9,59
Totale			224,39

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Valore di mercato:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Banca dati Agenzia delle Entrate (luglio 2024)
 - valore minimo: €/mq 730,00
 - valore massimo: €/mq 940,00
 - note: i valori di cui sopra fanno riferimento ad "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" della zona periferica di Sumirago. Si assume il valore unitario minimo pari a €/mq 730,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.
- Banca dati C.C.I.A.A. di Varese (luglio 2024)
 - valore minimo: €/mq 800,00
 - valore massimo: €/mq 1.000,00
 - note: I valori di cui sopra fanno riferimento ad "unità abitative in buono stato" nel Comune di Sumirago. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq. 800,00 00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.
- Borsino Immobiliare (luglio 2024)

- valore minimo: €/mq 776,00
- valore massimo: €/mq 1.452,00
- note: i valori di cui sopra fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di seconda fascia" della zona oggetto di stima. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 776,00 in considerazione delle caratteristiche dei beni.
- Immobiliare.it (luglio 2024)
 - Note: La rilevazione riporta un valore pari a €/mq. 1.593,00 per case indipendenti in Sumirago. Considerato che non c'è differenziazione tra nuovo/usato e neanche tra buone condizioni/da ristrutturare, si assume un valore unitario pari al 50% della rilevazione e quindi pari a €/mq 796,50.
- Mercato Immobiliare (luglio 2024)
 - Note: La rilevazione riporta un valore massimo pari a €/mq. 1.315,00 per case indipendenti in Sumirago. Considerato che non c'è differenziazione tra nuovo/usato e neanche tra buone condizioni/da ristrutturare, si assume un valore unitario pari al 50% della rilevazione e quindi pari a €/mq 657,50.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a €/mq 752,00 è stato ricavato dalla rilevazione di cui di seguito:

- quotazioni O.M.I. €/mq. 730,00;
- quotazioni C.C.I.A.A. €/mq. 800,00;
- quotazioni Borsino €/mq. 776,00;
- quotazioni Mercato Immobiliare €/mq. 796,50;
- quotazioni da Immobiliare.it: €/mq. 657,50;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,39 x 752,00 = 168.741,28

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	valore
Coefficiente per destinazione	0,95
Coefficiente per caratteristiche costruttive	0,75
Coefficiente per distribuzione	0,90
Coefficiente per esposizione	0,90
Coefficiente per stato manutentivo	0,50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO "A":

E' stato determinato il valore di realizzo 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.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatori del mercato immobiliare, Quotazioni OMI, CCIAA di Varese, sito Immobiliare.it, sito Borsino Immobiliare e sito Mercato Immobiliare.

Sono poi stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di valutare correttamente tutte le caratteristiche dei beni.

Valore di mercato (arrotondato) (1000/1000 di piena proprietà):	€.	48.500,00
Valore di mercato (arrotondato) (calcolato in quota e diritto di 3/9 dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] al netto degli aggiustamenti):	€.	16.150,00

BENI IN SUMIRAGO VIA SAN VINCENZO 9, FRAZIONE MENZAGO
TERRENO BOSCHIVO
DI CUI AL PUNTO B

Terreno boschivo, a Sumirago, frazione Menzago, della superficie commerciale **1.620,00 mq.** per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di stima è un terreno boschivo, identificato da un singolo mappale, privo di recinzioni. È accessibile tramite fondi adiacenti, raggiungibili da una strada asfaltata che parte da Via per Menzago, oppure attraverso altri fondi. Il terreno è situato nella zona periferica a sud-ovest del centro abitato di Sumirago, a circa 3 km di distanza da esso.

- foglio 3 particella 698 (catasto terreni), qualità/classe incolt prod, 3, superficie 1620, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,50 €, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altre unità immobiliari di cui ai mapp. 693, 665, 699, 697, 694.

Il terreno presenta una forma trapezoidale e ospita colture arboree di alberi ad alto fusto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Besnate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI:

asilo nido	mediocre
scuola per l'infanzia	mediocre
scuola elementare	mediocre
scuola media inferiore	mediocre
biblioteca	al di sotto della media
farmacie	mediocre
negozi al dettaglio	mediocre
palestra	scarso
palazzetto dello sport	al di sotto della media
spazi verde	buono
supermercato	mediocre

campo da calcio	mediocre
COLLEGAMENTI:	
aeroporto distante 20,00 km	nella media
ferrovia distante 6,00 km	nella media
autostrada distante 5,00 km	nella media
QUALITÀ E RATING IMMOBILIARE:	
esposizione	nella media
luminosità	nella media
Panoramicità	nella media
Stato di manutenzione generale	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un terreno boschivo di 1.620,00 mq, identificato da un singolo mappale. L'accesso al terreno avviene tramite altri fondi, raggiungibili da una strada asfaltata che parte da Via per Menzago, oppure tramite percorsi alternativi. Il terreno è parte di un bosco più ampio e risulta intercluso da fondi adiacenti. Si trova nella zona periferica sud-ovest del centro abitato di Sumirago, nella frazione Menzago.

CONSISTENZA:

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

- di misurazione: *Superficie catastale – Visura Catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	COMMERCIALE
Terreno mapp.698	1.620,00 x	100% =	1.620,00
Totale			1.620,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Valore di mercato:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1:

- Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/07/2024
Fonte di informazione: Soloterreni.it

Descrizione: terreno agricolo a Besnate (VA)
 Superfici principali e secondarie: 3.290
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 4,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2:

- Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/07/2024
 Fonte di informazione: Soloterreni.it
 Descrizione: terreno agricolo a Legnano (MI)
 Superfici principali e secondarie: 9.515
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 57.000,00 pari a 5,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE (24/07/2024)

Note: Si rileva che il valore agricolo di un terreno incolto produttivo sito nella regione agraria n. 5 - colline dello strona - Comune di Sumirago, è pari a 1,38 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è pari a €/mq 5,27 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno agricolo in Besnate (VA), comune con quotazioni simili a Sumirago: €/mq 4,55;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno agricolo in Legnano (MI), comune con quotazioni simili a Sumirago: €/mq 5,99;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno incolto produttivo in Sumirago: €/mq 1,38.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.620,00 x 5,27 = 8.537,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro di ubicazione	-2%
Parametro intrinseco	-1%
Parametro potenzialità edificatoria	0%
Parametro urbanistico	-1%

RIEPILOGO VALORI CORPO "B":

Valore di mercato (arrotondato) (1000/1000 di piena proprietà): € 8.200,00

Valore di mercato (arrotondato) (calcolato in quota e diritto di 3/9 dei Sigg. [REDACTED] €. **2.700,00**
[REDACTED] al netto degli aggiustamenti):

BENI IN SUMIRAGO VIA SAN VINCENZO 9, FRAZIONE MANZAGO
TERRENO BOSCHIVO
DI CUI AL PUNTO C

Terreno boschivo, a Sumirago, frazione Menzago, della superficie commerciale **640,00 mq.** per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/9 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di stima è costituito da un singolo mappale e consiste in un terreno boschivo, privo di recinzioni. È accessibile tramite una strada sterrata che ha origine da Via Ambrogio Colombo, precisamente all'altezza del civico 49, sul lato sud del mappale. Il terreno si trova nella zona periferica a sud del centro abitato di Sumirago, nella frazione di Quinzano, a circa 2 km di distanza.

- Foglio 3 particella 866 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor, 4, superficie 640, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,64 €, [REDACTED]

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altre unità immobiliare di cui ai mapp. 1081, 864, mapp. 868 (in parte strada sterrata), 867.

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi ad alto fusto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Besnate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI:

asilo nido	al di sotto della media
Scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
biblioteca	nella media
farmacie	al di sotto della media
municipio	al di sotto della media
negozi al dettaglio	mediocre
palestra	mediocre
palazzetto dello sport	mediocre

spazi verde	buono
supermercato	mediocre
campo da calcio	nella media
COLLEGAMENTI:	
aeroporto distante 22,00 km	nella media
ferrovia distante 3,30 km	nella media
autostrada distante 6,50 km	nella media
QUALITÀ E RATING IMMOBILIARE	
esposizione	nella media
luminosità	nella media
panoramicità	al di sotto della media
stato di manutenzione generale	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un singolo mappale con una superficie di 640,00 mq e consiste in un terreno boschivo, privo di recinzioni. È accessibile tramite una strada sterrata che ha origine da Via Ambrogio Colombo, all'altezza del civico 49, sul lato sud del mappale. Il terreno fa parte di un bosco più ampio ed è situato nella zona periferica a sud del centro abitato di Sumirago, nella frazione di Menzago.

CONSISTENZA:

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

- di misurazione: *Superficie catastale – Visura Catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	COMMERCIALE
Terreno mapp.698	640,00 x	100% =	640,00
Totale			640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Valore di mercato:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1:

- Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/07/2024

Fonte di informazione: Soloterreni.it
 Descrizione: terreno agricolo a Besnate (VA)
 Superfici principali e secondarie: 3.290
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 4,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2:

- Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/07/2024
 Fonte di informazione: Soloterreni.it
 Descrizione: terreno agricolo a Legnano (MI)
 Superfici principali e secondarie: 9.515
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 57.000,00 pari a 5,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE (24/07/2024)

Note: Si rileva che il valore agricolo di un terreno seminativo arborato sito nella regione agraria n. 5 - colline dello strona - Comune di Sumirago, è pari a 6,66 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio agricolo unitario di riferimento è pari a €/mq 5,27 ed è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno agricolo in Besnate (VA), comune con quotazioni simili a Sumirago: €/mq 4,55;
- Annuncio immobiliare da "Soloterreni.it" di terreno agricolo in Legnano (MI), comune con quotazioni simili a Sumirago: €/mq 5,99;
- dati Commissione Provinciale Espropri per terreno incolto produttivo in Sumirago: €/mq 1,38.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale 640,00 x 5,27 = **3.372,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Parametro di ubicazione	-2%
Parametro intrinseco	-1%
Parametro potenzialità edificatoria	0%
Parametro urbanistico	-1%

RIEPILOGO VALORI CORPO "C":

Valore di mercato (arrotondato) (1000/1000 di piena proprietà): € **3.200,00**

Valore di mercato (arrotondato)

(calcolato in quota e diritto di 3/9 dei Sigg. [REDACTED] €. **1.050,00**
[REDACTED] al netto degli aggiustamenti):

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

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;

Riassumendo le considerazioni sopra esposte, si può esporre come di seguito.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Casa indipendente e fabbricato rustico con autorimessa	224,39	0,00	48.500,00	16.150,00
B	Terreno boschivo	1.620,00	0,00	8.200,00	2.700,00
C	Terreno boschivo	640,00	0,00	3.200,00	1.050,00
Totali		2484,39 mq.		59.900,00 €	19.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) – riferite al corpo “A”:

€. 1.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (calcolato in quota di 3/9 dei Sigg. [REDACTED])

€. 18.200,00

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 trova:

€. 18.200,00

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:

€. **18.200,00**



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI AVVOCATI DELLA CIRCOLOVINCIA DI VERESE - ORC. N. 1500' and 'D. SILVIA DE RISI'.

Allegati:

- ✓ *Allegato 1: Quesito*
- ✓ *Allegato 2: Estratti mappa, schede planimetriche e visure catastali*
- ✓ *Allegato 3: Rilievo fotografico*
- ✓ *Allegato 4: Documenti di provenienza*
- ✓ *Allegato 5: Urbanistica*
- ✓ *Allegato 6: Pratiche Edilizie*
- ✓ *Allegato 7: Certificazioni ipotecarie*