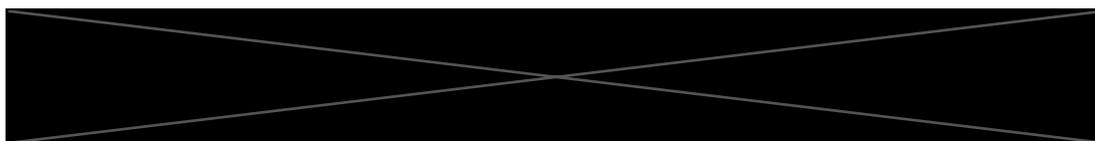


**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da:



contro:



Ruolo Generale n° 142/2023

G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo

**RAPPORTO di VALUTAZIONE
STIMA LOTTO 003**

Comune di Luino

Fg. 901 sez. Voldomino – mapp. 4398-4400-4401

Vicolo Cascina Cattaneo

UNITA' IMMOBILIARE "TERRENO"

Esperto alla stima: **GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI**

e-mail: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it



Premessa la Relazione Peritale generale “comune” ai subalterni eseguiti

RAPPORTO di VALUTAZIONE – LOTTO 003 TERRENO

Lo scrivente, esperto nella valutazione del terreno di cui al **Lotto 003** ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità all'area, della panoramicità delle potenzialità edificatorie (se possibili) e dei servizi esistenti nella zona.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattativa per una libera vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, anche se limitato, per terreni simili ubicati nella Frazione di Voldomino.

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una buona ripresa del mercato post pandemia, che riferisce comunque un ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato, peraltro il “più probabile” su base conoscitiva dei prezzi di mercato ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi, suscettibile di variazioni anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione e rilevazione dati

Consultati a solo scopo conoscitivo, l'unità immobiliare in oggetto, rientra negli elenchi consultati, qui di seguito indicati.

- **CC.II.AA. VARESE** rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (anno 2023) QUOTAZIONE TERRENI NON PRESENTI IN BANCA DATI
- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line: NON PRESENTI
- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica terreni in vendita (richiesta) in Comune di Luino Fraz. Voldomino: QUOTAZIONI NON PRESENTI

- **Agenzia delle Entrate** valori agricoli medi annualità 2022 (banca dati)

Regione Agraria n. 2 montagna fra il Verbano e il Ceresio

qualità: prato irriguo: €/mq 6,22

Descrizione dell'area staggita

Trattasi di terreno a forma rettangolare (n. 3 particelle) con accesso da strada pubblica Vicolo Cascina Cattaneo, urbanisticamente non edificabile a destinazione "VPA VERDE di PROTEZIONE AMBIENTALE" integralmente assimilabile ad area agricola – così catastalmente identificato n° 3 particelle Sez. Voldomino Fg. 9 – mapp. 4398-4400-4401 prato irriguo di complessivi mq. 1576 (catastali).

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia, il sottoscritto *CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo*, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale.

Tenuto conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale **a corpo** e non a misura.

Lotto 003 terreno – in Frazione Voldomino – n. 3 particelle

Destinazione	Superficie catastale n. 3 particelle	Valore unitario €/mq	Valore complessivo (arrotond.)
TERRENO	Mq. 1576	€/mq 5,00	€ 7.900
TOTALE	Mq. 1576	€/mq 5,00	€ 7.900
Stima sintetico-comparativa da considerarsi <u>A CORPO</u>			

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati

dallo scrivente esperto.

Altre informazioni per l'acquirente – **Lotto 003 terreno**

- Spese per manutenzione verde: **circa €/anno 900,00** (Euro novecento/00)

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ 395,00 –

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ -----

Spese tecniche per richiesta nuova agibilità e APE

€ -----

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ -----

N.B. spese condominiali insolute anni precedenti come da prospetto inviato dall'Amministratore

€ -----

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del terreno netto delle decurtazioni
nello stato di fatto alla data della presente

€ 7.505,00

Arrotondato

€ 7.500,00

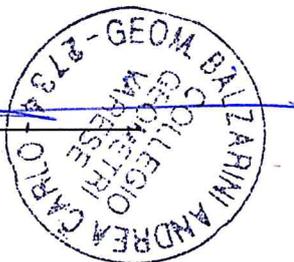
Il terreno alla data della presente, risulta LIBERO

**Prezzo di vendita del terreno (n. 3 particelle)
sulla base dei riscontri e delle risultanze
acquisite, nello "stato libero": € 7.500,00
(Euro settemilacinquecento/00)**

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU: _____
(firmato digitalmente)



Luino, 13-02-2024

Allegati

- all. 1 documentazione catastale;
- all. 2 estratti pgt e pdr;
- all. 3 documentazione fotografica;

La presente è stata inviata depositata nel PCT e inviata ai seguenti indirizzi:

all'Avv. Cassiani per il procedente: avvocatocassiani@gmail.com

per l'esecutato: massimo@azzolamassimo.com

Luino, 13-02-2024