



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 264/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Valter Besozzi**

CF:BSZVTR54E12D869S

con studio in SESTO CALENDE (VA) VIA SAN FRANCESCO 27

telefono: 0331923730

fax: 0331923730

email: studiotecnicobesozzi@gmail.com

PEC: valter.besozzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
264/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **135,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2210 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T-1, intestato a ██████████  
Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 2408; a est: mappale 5896; a sud: via Cascina Torretta; a ovest: mappale 2194 e 1218

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

**B** stalla, deposito, fienile a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **207,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di minima 2,50 m; massima 5,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2210 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 2, consistenza 107 mq, rendita 165,78 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T-1, intestato a ██████████  
Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 2408; a est: mappale 5896; a sud: via Cascina Torretta; a ovest: mappale 2194 e 1218

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

**C** box 3 posti auto a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2408 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 5, consistenza 46 mq, rendita 121,16 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T, intestato a ██████████  
Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 5896; a est: mappale 5896; a sud: mappale 2210; a ovest: mappale 2415

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**D** tettoia a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2408 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 97,46 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T, intestato a ██████████



Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 5896; a est: mappale 5896; a sud: mappale 2210; a ovest: mappale 2415

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**E tettoia** a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **267,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2415 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria D/8, rendita 776,23 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 1486, 1187; a est: mappale 1187, 776, 2408, 2210; a sud: mappale 2194, 1188; a ovest: mappale 1218, 1188, 1486

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>699,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 201.890,90</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 201.890,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 201.890,90</b>
Data della valutazione:	<b>18/12/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 **volontaria**, stipulata il 24/11/2011 a firma di Notaio Lainati Mario in Gallarate ai nn. 106927/44880 di repertorio, iscritta il 05/12/2011 a Agenzia delle Entrate ai nn. 29558, a favore di UNICREDIT s.p.a., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4071 di repertorio, trascritta il 26/07/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 106027/74654, a favore di ITACA SPV s.r.l., contro [REDACTED]

### 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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/2011), con atto stipulato il 24/11/2011 a firma di Notaio Lainati Mario in Gallarate ai nn. 106926/44879 di repertorio, registrato il 05/11/2011 a Gallarate ai nn. 7908 serie 1T, trascritto il 13/12/2011 a Agenzia delle Entrate ai nn. 141666/87080

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **124/1961**, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione casa abitazione e rustico annesso, presentata il 04/10/1961, rilasciata il 12/10/1961, agibilità del 16/10/1963

Concessione Edilizia N. **202/1986**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione tettoia, rilasciata il 26/03/1987



Concessione Edilizia N. **05/1989**, intestata a [REDACTED] per lavori di formazione di tettoia in ampliamento strutturale esistente, rilasciata il 06/04/1989

Concessione Edilizia N. **C/97/0004**, intestata a [REDACTED] per lavori di posa in opera di pergolato scoperto e smontabile da adibire a serra, rilasciata il 06/08/1997

Concessione Edilizia N. **07/1997**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato accessorio ad uso autorimessa, rilasciata il 08/04/1991

Permesso di Costruire in sanatoria N. **380/1985**, intestata a [REDACTED] per lavori di aumento della superficie assentita con Nulla Osta 124/1961, formazione di portici e vani in assenza di licenza, realizzazione porticato ad uso deposito attrezzi, presentata il 24/09/1986 con il n. 7800 di protocollo, rilasciata il 01/12/2006, agibilità del 01/12/2006

Permesso di Costruire in sanatoria N. **382/1986**, intestata a [REDACTED] per lavori di aumento di volume e superficie in difformità a Nulla Osta 124/1961, presentata il 24/09/1986 con il n. 7798 di protocollo, rilasciata il 11/04/2007, agibilità del 11/04/2007

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne al piano terra del corpo A  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per sanatoria: € 1.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpi B, C, D, E

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne al piano terra del corpo A  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per variazione: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpi B, C, D, E



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VERGIATE VIA CASCINA TORRETTA 23/A, FRAZIONE CUIRONE

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **135,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2210 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T-1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 2408; a est: mappale 5896; a sud: via Cascina Torretta; a ovest: mappale 2194 e 1218

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di villa unifamiliare disposta su due livelli (piano terra e piano primo), collegati da scala interna.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti locali:

- il piano terra con altezza di 2.70 m è composto da n. 2 ripostigli, n. 2 locali sgombero, bagno, disimpegno e vano scala;
- il piano primo con altezza di 3.00 m è composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere, disimpegno, bagno, balcone.

Da sopralluogo effettuato l'unità immobiliare appare in stato di abbandono.

I muri esterni sono intonacati al civile non tinteggiati; internamente i tavolati sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti e i rivestimenti del bagno e cucina sono in piastrelle monocottura, mentre la pavimentazione dei locali sgombero e ripostigli è in battuto di cemento. I bagni sono dotati di sanitari in ceramica colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno verniciato; le porte interne sono in legno tamburato.



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	88,78	x	100 %	=	88,78
Balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Locali accessori	88,78	x	50 %	=	44,39
<b>Totale:</b>	<b>184,56</b>				<b>135,27</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,27 x 700,00 = 94.689,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 94.689,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 94.689,00

BENI IN VERGIATE VIA CASCINA TORRETTA 23/A, FRAZIONE CUIRONE

## STALLA, DEPOSITO, FIENILE

DI CUI AL PUNTO B

**stalla, deposito, fienile** a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **207,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di minima 2,50 m; massima 5,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2210 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 2, consistenza 107 mq, rendita 165,78 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T-1, intestato a ██████████
- Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 2408; a est: mappale 5896; a sud: via Cascina Torretta; a ovest: mappale 2194 e 1218

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare adibita a stalla, deposito e fienile

Da sopralluogo effettuato l'unità immobiliare appare in stato di abbandono.

Presenta struttura in calcestruzzo e muratura, lasciata al rustico, senza intonaco.

Copertura con grossa e minuta orditura in legno e manto in lastre di eternit





## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla	56,54	x	100 %	=	56,54
Locale deposito	63,92	x	100 %	=	63,92
Portico	20,47	x	100 %	=	20,47
Fienile	66,85	x	100 %	=	66,85
<b>Totale:</b>	<b>207,78</b>				<b>207,78</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,78 x 230,00 = **47.789,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.789,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.789,40**

BENI IN VERGIATE VIA CASCINA TORRETTA 23/A, FRAZIONE CUIRONE

**BOX 3 POSTI AUTO**

DI CUI AL PUNTO C

**box 3 posti auto** a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ) L'unità



immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2408 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 5, consistenza 46 mq, rendita 121,16 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 5896; a est: mappale 5896; a sud: mappale 2210; a ovest: mappale 2415

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare adibita a box con n. 3 posti auto.

Da sopralluogo effettuato l'unità immobiliare appare in stato di abbandono.

Presenta struttura in calcestruzzo e muratura con intonaco al rustico.

Copertura con grossa e minuta orditura in legno e manto in lastre di lamiera grecata con isolante.

Il pavimento è in battuto di cemento



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN VERGIATE VIA CASCINA TORRETTA 23/A, FRAZIONE CUIRONE

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO D

**tettoia** a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2408 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria C/6, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 97,46 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: dell'intera particella: a nord: mappale 5896; a est: mappale 5896; a sud: mappale 2210; a ovest: mappale 2415

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare adibita a tettoia

Da sopralluogo effettuato l'unità immobiliare appare in stato di abbandono.

Presenta struttura in calcestruzzo armato, lasciata al rustico senza intonaco.

Copertura con grossa e minuta orditura in legno e manto in lastre di eternit.

Il pavimento è in battuto di cemento.





## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 150,00 = **6.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.750,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.750,00**

BENI IN VERGIATE VIA CASCINA TORRETTA 23/A, FRAZIONE CUIRONE

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO E

**tettoia** a VERGIATE Via Cascina Torretta 23/A, frazione Cuirone, della superficie commerciale di **267,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2415 (catasto fabbricati), sezione urbana CU, categoria D/8, rendita 776,23 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Torretta n. 23, piano: T, intestato a [REDACTED]



Cocrenze: dell'intera particella: a nord: mappale 1486, 1187; a est: mappale 1187, 776, 2408, 2210; a sud: mappale 2194, 1188; a ovest: mappale 1218, 1188, 1486

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito.

Da sopralluogo effettuato l'unità immobiliare appare in stato di abbandono.

Presenta struttura in calcestruzzo e acciaio, con muratura in mattoni lasciata al rustico, senza intonaco.

Copertura con grossa e minuta orditura in legno e manto in lastre di eternit.

Il pavimento è in battuto di cemento.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Portico e tettoia	239,00	x	100 %	=	239,00
Locale deposito	28,75	x	100 %	=	28,75
<b>Totale:</b>	<b>267,75</b>				<b>267,75</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $267,75 \times 150,00 = 40.162,50$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.162,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.162,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili



a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (superficie commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

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	villa singola	135,27	0,00	94.689,00	94.689,00
B	stalla, deposito, fienile	207,78	0,00	47.789,40	47.789,40
C	box 3 posti auto	44,00	0,00	15.000,00	15.000,00
D	tettoia	45,00	0,00	6.750,00	6.750,00
E	tettoia	267,75	0,00	40.162,50	40.162,50
				<b>204.390,90 €</b>	<b>204.390,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 201.890,90**

**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: **€. 201.890,90**

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 **€. 0,00**



eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: €. 201.890,90

data 18/12/2023

il tecnico incaricato  
geom. Valter Besozzi

