

TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

SEZIONE SECONDA CIVILE

CAUSA CIVILE R.G. n° 625/2021

Promossa da

HOIST ITALIA S.R.L. con l'Avv. Giovanni SIMONE

Attore principale

contro

[REDACTED]

Convenuto principale

e

[REDACTED]

Convenuto secondario

Giudice: Dott. Marco LUALDI

ELABORATO TECNICO PERITALE ESTIMATIVO**- PREMESSA -**

Il sottoscritto Ing. Massimiliano PARETI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. B 33291, con studio in Busto Arsizio Via Cascina Favana, 30/2, forma la presente in qualità di C.T.U. nominato in data 25/10/2023 nella causa di cui in epigrafe, ricevendo l'incarico per l'aggiornamento della perizia estimativa relativamente a

- ❖ *abitazione* sita in Albizzate (VA) Via Mulini n. 6, così identificata:
foglio 1, particella 43, sub 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 5, rendita €. 261,91

- ❖ *terreni agricoli* siti in Albizzate (VA) Via Mulini n. 2 Frazione Tarabara così identificati:
 - sezione urbana CA foglio 1 particella 93 (catasto fabbricati) area urbana, categoria F/1, consistenza 370 mq
 - foglio 9 particella 48 (catasto terreni) superficie 155 mq
 - sezione urbana CA foglio 1 particella 95 (catasto fabbricati) area urbana, categoria F/1, consistenza 15 mq
 - foglio 9 particella 50 (catasto terreni) superficie 2.715 mq
 - foglio 9 particella 97 (catasto terreni) superficie 1.211 mq
 - sezione urbana CA Foglio 1 Particella 51 (catasto fabbricati) categoria C/2, classe 7, consistenza 19 mq, rendita €. 26,49.



- OPERAZIONI PERITALI -

In data 08.01.2024, il C.T.U ha eseguito *sopralluogo* presso gli immobili in oggetto eseguendo il rilievo visivo e fotografico (**allegato 1**).

Atto di compravendita del 18.05.1987 a firma notaio Dott. FAVUZZA BIAGIO, n. 421676 di repertorio e n. 19207 di raccolta, registrato il 08/06/1987 a GALLARATE ai nn. 56 serie 1, trascritto il 13/06/1987 a MILANO 2 ai nn. 46772/34068 (**allegato 2**).

Presso l'Agenzia del Entrate - Territorio, per l'identificazione catastale dell'immobile, sono state esperite le opportune *verifiche catastali* (**allegato da 3.1 a 3.10**).

Presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 sono state esperite le opportune *ispezioni ipotecarie* (**allegato da 4.1 a 4.7**).

Presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Albizzate sono state esperite le opportune verifiche urbanistiche e edilizie per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- RISPOSTA AI QUESITI -

Richiamate integralmente le operazioni e le verifiche a cui si rimanda, eseguito il sopralluogo al fine di valutare l'attuale stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. risponde al Quesito.

CAUSA CIVILE R.G. 625/2021 Busto Arsizio
LOTTO 1
BENI IN ALBIZZATE (VA)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. Piena proprietà di **abitazione** della superficie commerciale di **145,50 mq.**

Al bene immobiliare oggetto di valutazione si accede direttamente dal civico 2 (ex civico 6) della pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate (VA) in località Tarabara, dopo aver attraversato un cancello carraio e un tratto di area cortilizia.

All'atto del sopralluogo il bene oggetto di valutazione consiste nella piena proprietà 1/1 dell'immobile ad uso civile abitazione avente struttura portante in muratura e copertura a tetto, oltre ad una pertinenziale area cortilizia:

abitazione, a piano terra, composta da soggiorno con angolo cottura, locale anti wc e wc, camera, disimpegno e locale deposito.

Dal cortile comune, si accede all'abitazione avente rifiniture civili nel complesso in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 293 cm.

Identificazione catastale: *catasto fabbricati*

Comune di Albizzate (A127) (VA) Via Mulini, 6 Piano T

Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 43 Subalterno 501

Rendita: euro 216,91, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,0 vani

Superficie Catastale: Totale 127 mq - Totale escluse aree scoperte: 113 mq



intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Coerenze: del fabbricato, da nord in senso orario: stesa ditta, particella 50, stessa ditta.

L'interno edificio sviluppa 1 piano fuori terra, immobile costruito nel 1993 e ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 145,40
- Consistenza commerciale complessivi accessori:	mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.400,00
- Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.130,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.340,00
- Data della valutazione:	08/03/2024

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **legale** attiva, registrata il 26/05/2006 a MILANO 2 ai nn. 99533/23550, a favore di ESATRI ESANZIONE TRIBUTI S.P.A., contro

[REDACTED]

Importo ipoteca: €. 44.367,68

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 15/02/2013 a MILANO 2 ai nn. 15684/2265, favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, contro

[REDACTED]

Importo ipoteca: €. 240.000,00



4.2.2. *Iscrizioni:*

- **pignoramento**, registrato il 04/09/2014 a MILANO 2 ai nn. 82653/57090, favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, 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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è organizzato in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PRORPIETARI:**6.1 Attuale proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di ½, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/05/1987), con atto stipulato il 18/05/1987 a firma di NOTAIO FAVUZZA BIAGIO ai nn. 421676/19207 di repertorio, registrato il 08/06/1987 a GALLARATE ai nn. 56 serie 1, trascritto il 13/06/1987 a MILANO 2 ai nn. 46772/34068, in forza di COMPRAVENDITA.
- [REDACTED] per la quota di ½, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/05/1987), con atto stipulato il 18/05/1987 a firma di NOTAIO FAVUZZA BIAGIO ai nn. 421676/19207 di repertorio, registrato il 08/06/1987 a GALLARATE ai nn. 56 serie 1, trascritto il 13/06/1987 a MILANO 2 ai nn. 46772/34068, in forza di COMPRAVENDITA, deceduto [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari: Nessuno.**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1 Pratiche edilizie:**

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. **48/95c**, intestato a [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO PREFABBRICATO, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.



Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 1 particella 43.

L'immobile è stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio, per la stessa è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria ancora in corso di definizione. Successivamente è stato oggetto di ulteriori lavori in assenza di titolo abilitativo edilizio consistenti nel cambio di destinazione d'uso, variazione della distribuzione interna e formazione di tettoia aperta.

7.2 Situazione urbanistica:

- PGT – piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 11 del 26/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambito Storico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si osserva che l'immobile è privo di impianto termico.

8.1 Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di tettoia aperta (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01, L.R. 12/05).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- domanda di permesso di costruire in sanatoria 14.000,00 euro
- demolizione di tettoia aperta: 3.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Criticità: **nessuna**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 1 particella 43.

L'importo di €. 15.000,00 comprende gli oneri comunali e le spese tecniche necessarie per l'ottenimento del titolo edilizio.

8.2 Conformità catastale: **Nessuna difformità**.

8.3 Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**.

8.4 Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**.

8.5 Altre conformità:

- Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico è privo della certificazione di conformità (normativa di riferimento D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica dell'impianto elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

verifica dell'impianto da parte di tecnico abilitato: 3.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Criticità: **nessuna**

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**.

BENI IN ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 6, FRAZIONE TARABARA

ABITAZIONE

di cui al punto **A**

Piena proprietà di **abitazione** della superficie commerciale di **145,50 mq**.

Al bene immobiliare oggetto di valutazione si accede direttamente dal civico 2 (ex civico 6) della pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate (VA) in località Tarabara, dopo aver attraversato un cancello carraio e un tratto di area cortilizia.

All'atto del sopralluogo il bene oggetto di valutazione consiste nella piena proprietà 1/1 dell'immobile ad uso civile abitazione avente struttura portante in muratura e copertura a tetto, oltre ad una pertinenziale area cortilizia:

abitazione, a piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, locale anti wc e wc, camera, disimpegno e locale deposito.

Dal cortile comune, si accede all'abitazione avente rifiniture civili nel complesso in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 293 cm.

Identificazione catastale: *catasto fabbricati*

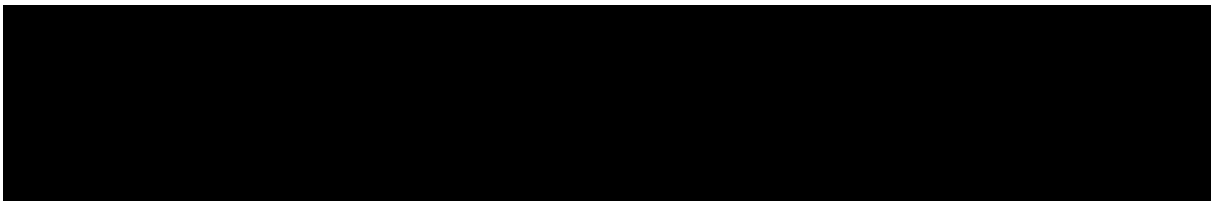
Comune di Albizzate (A127) (VA) Via Mulini, 6 Piano T

Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 43 Subalterno 501

Rendita: euro 216,91, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,0 vani

Superficie Catastale: Totale 127 mq - Totale escluse aree scoperte: 113 mq

intestato a:



Coerenze: del fabbricato, da nord in senso orario: stesa ditta, particella 50, stessa ditta.

L'interno edificio sviluppa 1 piano fuori terra, immobile costruito nel 1993 e ristrutturato nel 2013.



Descrizione della zona:

Collegamenti - autostrada distante 2 Km
- ferrovia distante 1 Km

nella media



nella media

**Qualità e rating interno immobile:**

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

nella media



nella media



nella media



nella media



scarso



mediocre



nella media

**Descrizione dettagliata:**

Dal cortile comune, dopo aver attraversato un breve tratto di area cortilizia di pertinenza si accede all'abitazione in buono stato di conservazione.

- delle componenti edilizie:

- infissi esterni:* finestre realizzati in alluminio
- infissi interni:* porte realizzati in legno e vetro
- manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto
- pareti esterne:* costruite in intonaco. l'intonaco in alcune punti risulta non completato
- pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica
- plafoni:* realizzati in intonaco per interni e tinteggiatura
- portone di ingresso:* porta blindata realizzato in ferro rivestito con pannelli di legno
- protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio

buono



buono



buono

al di sotto della
mediaal di sotto della
media

buono



buono



buono



buono



- rivestimento interno:* posto in tutti i locali dell'abitazione esclusi le pareti dell'angolo cottura e del weso realizzato in intonaco e tinteggiatura
- rivestimento interno:* posto in angolo cottura e locale wc realizzato in piastrelle di ceramica
- portone di ingresso:* cancello carrabile realizzato in ferro e vetro

buono



buono



nella media

**- degli impianti:**

- elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme
- idrico:* con tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: conforme

buono



buono

**- delle strutture:**

- fondazioni:* costruite in cemento armato
- copertura:* tetto costruita in cemento armato
- strutture verticali:* costruite in muratura

buono



buono



buono



Consistenza:

per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Uni 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		Sup. commerciale
area cortilizia di pertinenza	314,00	x	10%	=	31,40
abitazione	95,00	x	100%	=	95,00
deposito	38,00	x	50%	=	19,00
Totale:	447,00				145,40

Valore di Mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- consistenza immobiliare dell'unità;
- superficie commerciale;
- tipologia edilizia;
- ubicazione dell'immobile;
- modalità ed epoca di costruzione;
- dotazione di impianti;
- stato di conservazione e manutenzione;

per la valutazione dell'unità immobiliare ad uso abitazione è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Per unità immobiliari ad uso abitativo della stessa tipologia, il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di Euro 1.000,00.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $\text{mq } 145,40 \times 1.000,00 = 145.400,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 145.400,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**Valore di mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato

descrizione	consistenza (mq)	valore intero €	valore diritto €
A - abitazione	145,40	145.400,00	145.400,00

- Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: Euro 0,00
- Spese di regolarizzazione difformità (vedi cap.8): Euro 20.000,00
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di Diritto in cui si trova: **Euro 125.400,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo) Euro 6.270,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Euro 119.130,00**

- Ulteriore riduzione del 20% per differenza tra oneri Tributarî su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi Euro 23.826,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Euro 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Euro 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Euro 95.304,00**



CAUSA CIVILE R.G. 625/2021 Busto Arsizio

LOTTO 2**BENI IN ALBIZZATE (VA)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Albizzate (VA) Via Mulini 2, frazione Tarabara:

Corpo "A"Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **370,00 mq.**

Trattasi di porzione di area urbana gravata di passaggio pedonale e veicolare.

Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 1 particella 93** (catasto fabbricati) categoria area urbana, consistenza 370 mq, indirizzo catastale: Via Mulini, snc, piano T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 48, particella 50, Via Mulini, particella 92. Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: terreno incolto.

Corpo "B"Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **155,00 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 48** (catasto terreni) qualità/classe: corte, superficie 155 mq, derivante da atto di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 46, particella 95, particella 44, particella 47, particella 43, particella 50, particella 93, particella 92. Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: terreno incolto.

Corpo "C"Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **15,00 mq.**

Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 1 particella 95** (catasto fabbricati) categoria area urbana, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Mulini, snc, piano T, intestato a [REDACTED]



[REDACTED] in forza di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 44, particella 48.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: terreno incolto.

Corpo "D"

Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **2.715,00 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 50** (catasto terreni) qualità/classe: prato 3, superficie 2.715 mq, derivante da atto di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 988 al di là di strada interpodereale, particella 97, via Mulini, particella 93, particella 48, particella 47, particella 43.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato.

Corpo "E"

Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **1.211,00 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 97** (catasto terreni) qualità/classe: bosco misto 1, superficie 1.211 mq, derivante da atto di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: fiume Arno, Via Mulini, particella 50 al di là del fiume Arno.

Intercluso alla particella 97 vi è il rustico identificato al catasto fabbricati sezione urbana CA foglio 1 particella 51.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato.

Corpo "F"

Piena proprietà 1/1 di **rustico** della superficie commerciale di **22,00 mq.**

Trattasi di piccolo rustico avente struttura portante in muratura e copertura a tetto, accessibile dalla Via Mulini dopo aver attraversato le porzioni di terreno identificate al catasto terreni al foglio 9 particella 50 e 97.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm.

Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 1 particella 51** (catasto fabbricati) categoria C/2, classe 7, consistenza 19 mq, rendita euro 26,49, indirizzo catastale: Via Mulini, snc, piano T,



intestato a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze: rustico interno alla porzione di terreno identificata al catasto terreni al foglio 9 particella 97.

Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 4.488,00
- Consistenza commerciale complessivi accessori:	mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.305,00
- Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.239,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.591,00
- Data della valutazione:	08/03/2024

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:

- servitù: passaggio coattivo (pedonale e veicolare), stipulata il 18/05/1987 a firma Notaio FAVUZZA BIAGIO ai nn. 421676/19207 di repertorio, registrata il 08/06/1987 a GALLARATE ai nn. 56 serie 1, trascritta il 13/06/1987 a MILANO 2 ai nn. 46772/34068, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente alle particelle 93 e 48.

- servitù: passaggio coattivo (fognatura), stipulata il 07/07/1996 a firma rogante Glauco Federici n. 19165 di repertorio, trascritta il 04/07/1996 a MILANO 2 ai nn. 35726/56900, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente alla particella 50.

Si segnala che il lotto 2, ed in particolare, per i terreni ai mappali 93, 48 e 50 sui quali insiste strada di accesso al fabbricato di cui al lotto 1, nonché di



accesso ai fabbricati limitrofi (per quest'ultimi in forza di servitù di passaggio costituita con atto notarile), comporta, in caso di acquisto dei due lotti (lotto 1 e 2) da parte di differenti soggetti, la costituzione di una servitù di passaggio "per destinazione del padre di famiglia" a favore del lotto 1 ed a carico dei sopra citati mappali del lotto 2, sempre che ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 1062 c.c.

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 e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **legale** attiva, registrata il 26/05/2006 a MILANO 2 ai nn. 99533/23550, a favore di ESATRI ESANZIONE TRIBUTI S.P.A., contro

Importo ipoteca: €. 44.367,68

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 15/02/2013 a MILANO 2 ai nn. 15684/2265, favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, contro

Importo ipoteca: €. 240.000,00

4.2.2. *Iscrizioni:*

- **pignoramento**, registrato il 04/09/2014 a MILANO 2 ai nn. 82653/57090, favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, contro

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 PRORPIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/05/1987), con atto stipulato il 18/05/1987 a firma di NOTAIO FAVUZZA BIAGIO ai nn. 421676/19207 di repertorio, registrato il 08/06/1987 a GALLARATE ai nn. 56 serie 1, trascritto il 13/06/1987 a MILANO 2 ai nn. 46772/34068, in forza di COMPRAVENDITA.



• [REDACTED] a quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/05/1987), con atto stipulato il 18/05/1987 a firma di NOTAIO FAVUZZA BIAGIO ai nn. 421676/19207 di repertorio, registrato il 08/06/1987 a GALLARATE ai nn. 56 serie 1, trascritto il 13/06/1987 a MILANO 2 ai nn. 46772/34068, in forza di COMPRAVENDITA, [REDACTED]

[REDACTED] in forza del decreto di nomina R.G. 2725/2023 del 20/06/2023 Giudice Dott.ssa Emanuela Fedele.

6.2 Precedenti proprietari: **Nessuno.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

- CONDONO EDILIZIO n. **229/85**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO RUSTICO, presentata il 22/06/1987 con il n. 3786 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Albizzate al foglio CA/1 particella 51.

L'iter tecnico-amministrativo è in corso di definizione.

7.2 Situazione urbanistica:

- PGT – piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 11 del 26/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambito Storico e parte in Ambito Agricolo Ecologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il piccolo fabbricato (rustico) è correttamente identificato al catasto fabbricati del Comune di Albizzate sezione CA foglio 1 particella 51 categoria C/2 classe 7 consistenza 19 mq;

l'area pertinenziale (del rustico) oggi è identificata al catasto terreni del Comune di Albizzate al foglio 9 particella 97 qualità bosco misto classe 1 superficie 1.211 mq.

Si osserva che l'immobile è privo di impianto termico.

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 ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 2, FRAZIONE TARABARA

TERRENO AGRICOLOdi cui al punto **Corpo A**

Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di 370,00 mq.

Trattasi di porzione di area urbana gravata di passaggio pedonale e veicolare.

Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 1 particella 93** (catasto fabbricati) categoria F/1 area urbana, consistenza 370 mq, indirizzo catastale: Via Mulini, snc, piano T, intestato a

per la quota di 1/2

in regime di comunione dei beni, in forza di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 48, particella 50, Via Mulini, particella 92.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: terreno incolto.

Descrizione della zona:

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - autostrada distante 2 Km
- ferrovia distante 1 Km

nella media



nella media



Descrizione dettagliata:

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate dopo aver attraversato il cancello carrabile e/o pedonale.

Consistenza:

per la determinazione della consistenza dei terreni sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza	coefficiente	sup. commerciale
Porzione di area urbana	370,00 x	100%	= 370,00
Totale	370,00		370,00

Valore di Mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie commerciale;



- ubicazione dell'immobile;

per la valutazione degli immobili è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di Euro 12,50.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: mq 370,00 x 12,50 € = Euro 4.625,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) **Euro 4.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **Euro 4.625,00**

BENI IN ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 2, FRAZIONE TARABARA

TERRENO AGRICOLO

di cui al punto **Corpo B**

Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di 155,00 mq.
Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 48** (catasto terreni) qualità/classe: corte, superficie 155 mq, derivante da atto di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 46, particella 95, particella 44, particella 47, particella 43, particella 50, particella 93, particella 92.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: terreno incolto.

Descrizione della zona:

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - autostrada distante 2 Km

nella media



- ferrovia distante 1 Km

nella media



Descrizione dettagliata:

Trattasi di corte comune ad enti rurali e urbani, accessibile dalla pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate dopo aver attraversato il cancello carrabile e/o pedonale e la particella 93.

Consistenza:

per la determinazione della consistenza dei terreni sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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



descrizione	consistenza	coefficiente	sup. commerciale
Corte	155,00 x	100%	= 155,00
Totale	155,00		155,00

Valore di Mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie commerciale;
- ubicazione dell'immobile;

per la valutazione degli immobili è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di **Euro 12,50**.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: mq 155,00 x 12,50 € = Euro 1.937,50

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) **Euro 1.937,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **Euro 1.937,50**

BENI IN ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 2, FRAZIONE TARABARA

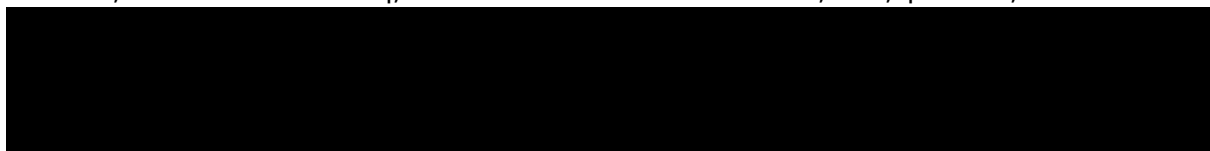
TERRENO AGRICOLO

di cui al punto **Corpo C**

Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **15,00 mq.**

Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 1 particella 95** (catasto fabbricati) categoria F/1 area urbana, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Mulini, snc, piano T, intestato a



in regime di comunione dei beni, in forza di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 44, particella 48.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: terreno incolto.

Descrizione della zona:



Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - autostrada distante 2 Km
- ferrovia distante 1 Km

nella media
nella media



Descrizione dettagliata:

Trattasi di piccola porzione di area urbana, accessibile dalla pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate dopo aver attraversato il cancello carrabile e/o pedonale, dopo aver attraversato un breve tratto di area cortilizia.

Consistenza:

per la determinazione della consistenza dei terreni sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza	coefficiente	sup. commerciale
Area urbana	15,00 x	100%	= 15,00
Totale	15,00		15,00

Valore di Mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie commerciale;
- ubicazione dell'immobile;

per la valutazione degli immobili è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio – edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di **Euro 12,50**.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: mq 15,00 x 12,50 € = Euro 187,50

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) **Euro 187,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **Euro 187,50**



BENI IN ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 2, FRAZIONE TARABARA

TERRENO AGRICOLOdi cui al punto **Corpo D**Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **2.715,00 mq.**

Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 9 particella 50** (catasto terreni) qualità/classe: prato 3, superficie 2.715 mq, derivante da atto di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: particella 988, al di là di strada interpoderale particella 97, via Mulini, particella 93, particella 48, particella 47, particella 43.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato.

Descrizione della zona:

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - autostrada distante 2 Km
- ferrovia distante 1 Km

nella media



nella media

*Descrizione dettagliata:*

Trattasi di porzione di terreno, accessibile dalla pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate dopo aver attraversato il cancello carrabile e/o pedonale, dopo aver attraversato un breve tratto di area cortilizia.

Consistenza:

per la determinazione della consistenza dei terreni sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza	coefficiente	sup. commerciale
Area urbana	2.715,00 x	100%	= 2.725,00
Totale	2.715,00		2.715,00

Valore di Mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie commerciale;
- ubicazione dell'immobile;



per la valutazione degli immobili è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio – edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di **Euro 12,50**.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: mq 2.715,00 x 12,50 € = Euro 33.937,50

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) **Euro 33.937,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **Euro 33.937,50**

BENI IN ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 2, FRAZIONE TARABARA

TERRENO AGRICOLO

di cui al punto **Corpo E**

Piena proprietà 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di **1.211,00 mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 97** (catasto terreni) qualità/classe: bosco misto 1, superficie 1.211 mq, derivante da atto di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze da nord in senso orario: fiume Arno, Via Mulini, particella 50 al di là del fiume Arno.

Intercluso alla particella 97 vi è il rustico identificato al catasto fabbricati sezione urbana CA foglio 1 particella 51.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato.

Descrizione della zona:

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - autostrada distante 2 Km
 - ferrovia distante 1 Km

nella media



nella media



Descrizione dettagliata:

Trattasi di porzione di terreno, accessibile dalla pubblica Via Mulini del Comune di Albizzate dopo aver attraversato il cancello carrabile e/o pedonale, dopo aver attraversato un breve tratto di area cortilizia e la particella 50.



Consistenza:

per la determinazione della consistenza dei terreni sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

descrizione	consistenza	coefficiente	sup. commerciale
Area urbana	1.211,00	x 100%	= 1.211,00
Totale	1.211,00		1.211,00

Valore di Mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie commerciale;
- ubicazione dell'immobile;

per la valutazione degli immobili è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di **Euro 12,50**.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: mq 1.211,00 x 12,50 € = Euro 15.137,50

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) **Euro 15.137,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **Euro 15.137,50**

BENI IN ALBIZZATE (VA) VIA MULINI 2, FRAZIONE TARABARA

TERRENO AGRICOLO

di cui al punto **Corpo F**

Piena proprietà 1/1 di **rustico** della superficie commerciale di **22,00 mq.**

Trattasi di piccolo rustico avente struttura portante in muratura e copertura a tetto, accessibile dalla Via Mulini dopo aver attraversato le porzioni di terreno identificate al catasto terreni al foglio 9 particella 50 e 97.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 240 cm.



Identificazione catastale:

- sezione urbana CA **foglio 1 particella 51** (catasto fabbricati) categoria C/2, classe 7, consistenza 19 mq, rendita euro 26,49, indirizzo catastale: Via Mulini, snc, piano T, intestato a [REDACTED]

di ½ in regime di comunione dei beni, in forza di compravendita del 18/05/1987, notaio Favuzza Biagio ai nn. 421676/19207 di repertorio.

Coerenze: rustico interno alla porzione di terreno identificata al catasto terreni al foglio 9 particella 97.

Immobile costruito nel 1983.

Descrizione della zona:

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - autostrada distante 2 Km
- ferrovia distante 1 Km

nella media



nella media

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:

nella media



- esposizione:

nella media



- luminosità:

nella media



- panoramicità:

nella media



- impianti tecnici:

al di sotto della



media

- stato di manutenzione generale:

mediocre



- servizi:

al di sotto della



media

Descrizione dettagliata:

Rustico edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio per il quale è stata richiesta sanatoria edilizia in data 22/06/1987 prot. n. 3786 in corso di definizione.

Il fabbricato è dotato di due ingressi uno pedonale ed uno carrabile oltre n. 2 finestre. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Si osserva che l'immobile è privo di impianto termico.

Consistenza:

per la determinazione della consistenza del rustico sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Uni 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		sup. commerciale
rustico	22,00	x	100%	=	22,00

Valore di Mercato:



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

Sviluppo valutazione:

Alla luce delle indagini condotte ed in precedenza descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dei seguenti elementi:

- superficie commerciale;
- ubicazione dell'immobile;

per la valutazione degli immobili è stato assegnato un valore a metro quadrato ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - edizione 1° semestre 2023 e Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese a cura della C.C.I.A. di Varese - listino 1 del 2023 per immobili della stessa tipologia, supportato anche da valori medi di mercato determinati in base all'esperienza del sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. ritiene a proprio giudizio che il valore a metro quadrato è di Euro 340,00.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	mq 22,00 x 340,00 €	=	Euro 7.480,00
Decurtazione per definizione del condono edilizio			Euro - 2.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti)			Euro 5.480,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)			Euro 5.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza (mq)	valore intero €
A	terreno agricolo	370,00	4.625,00
B	terreno agricolo	155,00	1.937,50
C	terreno agricolo	15,00	187,50
D	terreno agricolo	2.715,00	33.937,50
E	terreno agricolo	1.211,00	15.137,50
F	rustico	22,00	5.480,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8) **Euro 0,00**

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto

in cui si trova:

Euro 61.305,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo)

Euro 3.065,25

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Euro 58.239,75

- Ulteriore riduzione del 20% per differenza tra oneri



Tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	Euro	11.647,95
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Euro	0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Euro	<u>0,00</u>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Euro 46.591,80**

RIEPILOGO VALORI STIMATI

ABITAZIONE - Lotto "1"

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA	Euro	125.400,00
VALORE DI REALIZZO	Euro	119.130,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	Euro	95.304,00

TERRENI AGRICOLI - Lotto "2"

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA	Euro	61.305,00
VALORE DI REALIZZO	Euro	58.239,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	Euro	46.591,80

Il C.T.U., nel mentre precisa che le allegazioni costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimane a disposizione per quant'altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, porge molti deferenti ossequi.

Con osservanza.

Busto Arsizio, lì 24 giugno 2024

Il C.T.U.

(Ing. Massimiliano Pareti)



Allegati:

Allegato 1 - rilievo fotografico

Allegato 2 - Atto di provenienza lotto 1 e lotto 2

Allegato 3.1 - estratto di mappa foglio logico 901 del Comune di Albizzate_B

Allegato 3.2 - visura sezione urbana CA foglio 1 particella 93

Allegato 3.3 - visura sezione urbana CA foglio 1 particella 95

Allegato 3.4 - visura foglio 9 particella 97

Allegato 3.5 - visura foglio 9 particella 50

Allegato 3.6 - visura foglio 9 particella 48

Allegato 3.7 - visura sezione urbana CA foglio 1 particella 51

Allegato 3.8 - visura sezione urbana CA foglio 1 particella 43 sub 501

Allegato 3.9 - PLN sezione urbana CA foglio 1 particella 43 sub 501

Allegato 3.10 - PLN sezione urbana CA foglio 1 particella 51

Allegato 4.1 - ispezione ipotecaria T337424

Allegato 4.2 - ispezione ipotecaria T1 337424 rg 46772 rp 34068

Allegato 4.3 - ispezione ipotecaria T1 337424 rg 56900 rp 35726

Allegato 4.4 - ispezione ipotecaria T1 337424 rg 128491 rp 30467

Allegato 4.5 - ispezione ipotecaria T1 337424 rg 99533 rp 23550

Allegato 4.6 - ispezione ipotecaria T1 337424 rg 15684 rp 2265

Allegato 4.7 - ispezione ipotecaria T1 337424 rg 82653 rp 57090

