



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Croci

CF: CRCNGL60T24E819V

con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28

telefono: 00390331305877

fax: 00390331305877

email: portacroci@gmail.com

PEC: angelo.croci@geopec.it

alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia. Al piano interrato è situato un vano cantina con accesso tramite corridoio comune. La portina d'ingresso al locale è in lamiera. La forma è rettangolare, la struttura portante in cemento armato, i muri divisori sono in blocchi di cemento grigi, il pavimento in battuto di cemento. L'impianto elettrico dispone di un punto luce con canalina esterna. Il locale non è riscaldato. L'altezza interna è di ml. 2,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala A, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 208 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n. SC, piano: Scala A , S1 - 3°, intestato a [REDACTED] in proprietà superficaria 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in proprietà superficaria 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; Comune di Busto Garolfo proprietà dell'area, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: abitazione - giardino condominiale; tettoia di copertura al piano secondo; giardino condominiale e appartamento di terzi; vano ascensore, pianerottolo, vano scala e terrazzino condominiale. Coerenze cantina: altra U.I.U. sub. 20, altra U.I.U. sub. 6, corridoio comune, altra U.I.U. sub. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

B box singolo a BUSTO GAROLFO Via G. Pascoli 51, della superficie commerciale di **15,90** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ([REDACTED]) per 99 anni, di cui 58 restanti

Box auto per il ricovero di autoveicoli situato al piano interrato. L'accesso carraio avviene da via G. Pascoli tramite corsello box comune. La forma è rettangolare. La struttura portante in cemento armato. La basculante di accesso è in lamiera. Internamente i muri divisori sono in cemento verniciati di colore bianco. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il locale non è riscaldato. L'impianto elettrico con filo scorrevole esterno è dotato di un unico punto luce. L'altezza interna è parte di m. 2,5 e parte di m. 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 2,50 parte e m 3,00 parte. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 208 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli s.c., piano: S1 - interno 24, intestato a [REDACTED] in proprietà superficaria 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in proprietà superficaria 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; Comune di Busto Garolfo proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: spazio di manovra, locale autoclave, vano scala, locale contatore e passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,19 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.284,97
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.284,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.284,97
Data di conclusione della relazione:	04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore che vive con la moglie e i due figli maggiorenni.

Il proprietario si è reso pienamente disponibile durante le operazioni peritali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione per concessione dell'area in diritto di superficie stipulata il 28/01/1984 a firma di notaio Salvatore Carugati ai nn. 91037/3481 di repertorio, registrata il 15/02/1984 a Legnano ai nn. 405 serie 1° - atti pubblici, trascritta il 25/02/1984 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 17820 Registro Generale 14922 Registro Particolare, a favore di ██████████
██████████ contro Comune di Busto Garolfo.

- Il diritto di superficie è stato concesso per la durata fissata in anni 99 dalla data dell'atto.
- Alla scadenza la concessione dell'area in diritto di superficie sarà rinnovabile per altri 99 anni solo nel caso in cui gli edifici esistenti siano ritenuti abitabili dal Consiglio Comunale e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici all'atto del rinnovo.
- In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo dovuto al Comune sarà determinato in misura pari al 5% del costo della costruzione, valutato al momento della scadenza della succitata convenzione.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 01/04/2005 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio (VA) ai nn. 2409 di repertorio, trascritto il 29/04/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59047 Registro Generale e 40856 Registro Particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficciaria quota di 1/1 in comunione legale, derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.921,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.097,00
Millesimi condominiali:	60,42

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/1994 a firma di notaio Franco Gavosto ai nn. 27173/2016 di repertorio, registrato il 02/01/1995 a Magenta ai nn. 35 - 1v, trascritto il 04/01/1995 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 807 Registro Generale e 538 Registro Particolare.

Precedenti intestatari: [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 37/83 intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato (16 appartamenti) in diritto di superficie in zona 167 del Comune di Busto Garolfo, rilasciata il 12/03/1984 con il n. 37/83 di pratica edilizia, successive varianti 130/85 del 11/06/1985, 329/86 del 07/01/1987, abitabilità rilasciata il 26/10/1994 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6324/1995 del 27/11/1995 per formazione di vano cantina ed apertura carraia senza costituzione di servitù di passo carraio in via Pascoli, intestata a [REDACTED]



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con delibera del C.C. n. 47 del 17.11.2023 (pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 21.02.2024), così come di seguito indicato:

Fg. 20 Mapp. 208 - Tessuto Urbano Consolidato TUC Ambito prevalentemente residenziale (NdP scheda n. 1) con parte interessata da Corridoi Ecologici Locali (NdP art. 50).

In tali ambiti le Norme di Attuazione del Piano delle Regole prevedono quanto segue:

DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 15 - identificazione ambiti e modalità d'intervento

Art. 16 - piani attuativi all'interno del tessuto urbano consolidato

Art. 17 - piani attuativi in vigore

Art. 18 - recinzioni

SCHEDA D'AMBITO N. 1

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale (vedi CDU allegato).

ARTICOLO N. 50 CORRIDOI ECOLOGICI LOCALI (vedi CDU allegato).

I mappali di cui trattasi non sono inclusi in un Piano di Lotizzazione.

Per tutto quanto non riportato vedasi CDU allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Appartamento** - diversa distribuzione degli spazi interni consistente in:
 - Il bagno principale ha una larghezza minore ma una profondità maggiore dovuta all'eliminazione del ripostiglio nel disimpegno;
 - i pilastri centrali sono posizionati nel disimpegno e non nel corridoio d'ingresso.
 - I locali interni hanno dimensioni, (anche se alcuni di pochi centimetri), differenti rispetto al progetto.
 - il muro del balcone da cui si accede tramite il soggiorno, (lato copertura), è in realtà un parapetto.
- **Box** :
 - Box al piano interrato - la larghezza del box è diversa rispetto al progetto.

A seguito di colloquio con l'ufficio tecnico del Comune si ritiene che per la regolarizzazione delle difformità rilevate all'interno dell'appartamento occorra presentare una sanatoria evidenziando lo stato di progetto e lo stato attuale dei luoghi.

Per quanto riguarda il box per determinare la sanabilità dell'abuso occorrerà identificare con certezza la data dei lavori e la metratura in relazione a tutto il complesso (altri boxes e parti comuni). A fronte di quanto descritto l'esito positivo della procedura di regolarizzazione non è definibile a priori ma

restanti

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento sito al piano terzo di tre locali e doppi servizi con annesso vano cantina al piano interrato posto in un complesso residenziale plurifamiliare di quattro piani fuori terra più piano S1 e formato da due ingressi con scale A e B. L'unità in oggetto ha l'accesso dalla scala A. Il fabbricato è situato, in un area semicentrale dotata di infrastrutture e servizi di buona viabilità, nel Comune di Busto Garolfo. Gli ingressi al fabbricato sono due, pedonale e carraio entrambi su via G. Pascoli. L'accesso pedonale alla proprietà avviene tramite percorso interno, pilotis e successiva porta di accesso al vano scala condominiale comune. L'appartamento è disposto su un unico livello con relativi servizi, disimpegni, balconi e un vano cantina al piano interrato. All'unità immobiliare sopra descritta segue e compete la quota proporzionale di millesimi delle parti comuni. L'edificio è stato realizzato negli anni 80. La struttura è in c.a. con solai prefabbricati in laterocemento, pilastri, travi, muri scale, rampe e ripiani in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio. La copertura è costituita da soletta piana in lastre di cemento prefabbricate con soprastante manto isolante e impermeabilizzante. I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle colore grigio. Le facciate del fabbricato sono intonacate colore grigio chiaro. La recinzione è in alluminio con sottostante zoccolo in cls. Il cancello carraio è dotato di apertura motorizzata. L'ingresso pedonale è con apertura elettrica a battente e citofono con soprastante soletta di copertura. Internamente l'appartamento (unità mapp. 208 sub. 9) è disposto su un unico livello composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, disimpegno, bagno e w.c., ai tre balconi si accede tramite le camere, la cucina e il soggiorno. I pavimenti sono in ceramica tranne nelle camere dove è posato il parquet. I rivestimenti del bagno, del w.c. e della cucina sono in ceramica. Le porte interne sono con vetro e apertura a battente. I balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica per esterni e parapetti parte in muratura e parte in ferro/alluminio. L'altezza interna è di ml. 2,70. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta in una nicchia sul balcone della cucina. I radiatori nei singoli locali sono in alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia. Al piano interrato è situato un vano cantina con accesso tramite corridoio comune. La portina d'ingresso al locale è in lamiera. La forma è rettangolare, la struttura portante in cemento armato, i muri divisorii sono in blocchi di cemento grigi, il pavimento in battuto di cemento. L'impianto elettrico dispone di un punto luce con canalina esterna. Il locale non è riscaldato. L'altezza interna è di ml. 2,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala A, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 208 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n. SC, piano: Scala A, S1 - 3°, intestato a ██████████ in proprietà superficaria 1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████ e in proprietà superficaria 1/1 in

regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████; Comune di Busto Garolfo proprietà dell'area, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: abitazione - giardino condominiale; tettoia di copertura al piano secondo; giardino condominiale e appartamento di terzi; vano ascensore, pianerottolo, vano scala e terrazzino condominiale. Coerenze cantina: altra U.I.U. sub. 20, altra U.I.U. sub. 6, corridoio comune, altra U.I.U. sub. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Prospetto da via Pascoli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 Km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 12 Km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio con apertura motorizzata

nella media 

cancello: pedonale con apertura a battente elettrica con soprastante copertura

nella media 

infissi esterni: tapparelle realizzati in alluminio colore grigio

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in alluminio e doppi vetri

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di cemento prefabbricato granigliato per esterni

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica e parquet. il parquet è posato nelle camere

nella media 

portone di ingresso: a battente con serratura di sicurezza

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in ceramica

nella media 

scaie: interne al fabbricato ma esterne all'appartamento con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

ascensore

nella media 

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V



gas: sottotraccia con alimentazione a gas naturale



idrico: sottotraccia, rete di distribuzione comunale.



termico: caldaia murale con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori di alluminio.



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. sovrastante piastrelle per esterni



copertura: piana costruita in cemento armato. sovrastante guaina isolante



strutture verticali: costruite in cemento armato e laterizio



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	78,60	x	100 %	=	78,60
balconi	17,80	x	30 %	=	5,34
cantina	5,40	x	25 %	=	1,35
Totale:	101,80				85,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 - 2° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo dell'immobile è compreso tra € 850,00 e € 1.200,00 al mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,29 x 1.100,00 = **93.819,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.819,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.964,67**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA G. PASCOLI 51

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO GAROLFO Via G. Pascoli 51, della superficie commerciale di **15,90** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (██████████) per 99 anni, di cui 58 restanti

Box auto per il ricovero di autoveicoli situato al piano interrato. L'accesso carraio avviene da

via G. Pascoli tramite corsello box comune. La forma è rettangolare. La struttura portante in cemento armato. La basculante di accesso è in lamiera. Internamente i muri divisorii sono in cemento verniciati di colore bianco. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il locale non è riscaldato. L'impianto elettrico con filo scorrevole esterno è dotato di un unico punto luce. L'altezza interna è parte di m. 2,5 e parte di m. 3,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 2,50 parte e m 3,00 parte. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 208 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli s.c., piano: S1 - interno 24, intestato a ██████████ in proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████ in proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████; Comune di Busto Garolfo proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: spazio di manovra, locale autoclave, vano scala, locale contatore e passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
centro sportivo
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
palestra



parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 Km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio con apertura motorizzata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : fili esterni , la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------------------

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
box per il ricovero di una sola autovettura	15,90	x	100 %	=	15,90
Totale:	15,90				15,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 - 2° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo normale dell'immobile è compreso tra € 650,00 e € 950,00 al mq. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale

andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo, si sono consultate le agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.030,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,29	0,00	93.819,00	54.964,67
B	box singolo	15,90	0,00	12.000,00	7.030,30
				105.819,00 €	61.994,97 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.710,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.284,97**

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: **€ 58.284,97**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.284,97**

data 04/08/2025

il tecnico incaricato
Angelo Croci