



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 344/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Zara**

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
344/2024

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **8.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di terreno agricolo. Esiste una servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto e trascrizione in allegato)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 478 (catasto terreni), superficie 8620, reddito agrario 35,61 €, reddito dominicale 35,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord Magnago foglio 22 mappale 25, a est Busto Arsizio foglio 9 mappale 4629, a sud Magnago foglio 22 mappali 28 e 284, a ovest Magnago foglio 22 mappali 22 e 24 servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto in allegato)

**B** terreno agricolo a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 24 (catasto terreni), superficie 180, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord Busto Arsizio foglio 9 mappali 893-1032-2822-2821, a sud Magnago foglio 22 mappale 25, a est Magnago foglio 22 mappali 25 e 478, a ovest Magnago foglio 22 mappale 22



**C terreno agricolo** a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **3.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 25 (catasto terreni), superficie 3930, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 16,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord Magnago foglio 22 mappale 24 e Busto Arsizio foglio 9 mappali 2822-2821-2820-2819-1033, a est Busto Arsizio foglio 9 mappale 4165-4196-4629, a sud Magnago foglio 22 mappali 478, a ovest Magnago foglio 22 mappale 24. Al suo interno è presente il foglio 22 mappale 26  
servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto in allegato)

**D deposito artigianale** a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **90,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
porzione di terreno sulla quale sorge un edificio a destinazione deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 26 (catasto terreni), superficie 92, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord-est-sud-ovest circondato dal foglio 22 mappale 25  
fabbricato urbano da accertare - attualmente esiste solo l'identificativo al catasto terreni e non al catasto urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12.820,43 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>€. 100.358,36</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.358,36</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.358,36</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/07/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

il Lotto è occupato dai [REDACTED]  
[REDACTED] i quali utilizzano i terreni come deposito di veicoli e il fabbricato come



deposito/magazzino.

#### 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:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritta il 30/07/2001 a Milano 2 ai nn. 85495-54574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Servitù

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritta il 11/01/2000 a Milano 2 ai nn. 1551-1092, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Servitù

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , iscritta il 22/04/2024 a Milano 2 ai nn. 51869-8803, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 244.957,28.

Importo capitale: 122.478,64

ipoteca **legale**, iscritta il 28/05/2010 a Milano 2 ai nn. 67559-15632, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 171.331,98.

Importo capitale: 85.665,99

ipoteca **volontaria**, iscritta il 26/10/2005 a Milano 2 ai nn. 42168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ANNOTAZIONE DI ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE MODIFICA DI MUTUOANNOTATA IL 07/07/2014 AL N. 8414 DI FORMALITA'

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 88099 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 28/09/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 28/09/1995 a Nerviano ai nn. 109960.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Foglio 22 Particella 478

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1995 fino al 19/10/2005), registrato il 08/10/1995 a Rho ai nn. 7449.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B, C, D - Foglio 22 Particella 24, 25, 26



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria N. **PdC 184-2009 sanatoria**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale e formazione di ingresso carraio, presentata il 05/11/2009 con il n. 184/09 di protocollo, rilasciata il 28/06/2006

Permesso di costruire N. **PdC 19-2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento ristrutturazione di fabbricato rurale, presentata il 11/02/2011 con il n. 19/11 di protocollo, rilasciata il 16/05/2011.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D - Foglio 22 Particella 26.

Non è stata comunicata la fine lavori perchè i lavori non sono terminati

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera n. 27 del 21.06.2010, l'immobile ricade in zona "ambito rurale di pregio – ambito agricolo strategico E1"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non completa realizzazione delle opere indicate nel PdC 19/11: mancanza di parapetti sul balcone e sulla scala, mancanza delle inferriate alle finestre del piano terra, mancanza delle persiane al piano primo. Apertura con porta verso il vano sottoscala al piano terra dotato di piccola finestra (non presente nella pratica edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione delle opere mancanti e variante finale (nuova pratica) per le lievi difformità prima della fine lavori

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

Costi di regolarizzazione:

- posa parapetto scala e balcone: €2.000,00
- posa inferriate alle finestre del piano terra: €500,00
- posa persiane alle finestre del piano primo: €1.500,00
- pratica edilizia per apertura verso vano sottoscala e finestra: €1.500,00
- allaccio alla fognatura comunale per wc - valutato in: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D - Foglio 22 Particella 26

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il deposito di cui al corpo D è identificato al catasto terreni. Particella con qualità: FU D ACCERT. ovvero è una particella da accertare al catasto urbano. Occorre effettuare inserimento in mappa e idonea scheda catastale al catasto fabbricati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inserimento in mappa e nuova scheda catastale al catasto fabbricati



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

Costi di regolarizzazione:

- inserimento in mappa e nuova scheda catastale al catasto fabbricati del corpo D: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fg 22 mapp.26 - corpo D

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MAGNAGO VIALE DELL'INDUSTRIA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **8.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di terreno agricolo. Esiste una servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto e trascrizione in allegato)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 478 (catasto terreni), superficie 8620, reddito agrario 35,61 €, reddito dominicale 35,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord Magnago foglio 22 mappale 25, a est Busto Arsizio foglio 9 mappale 4629, a sud Magnago foglio 22 mappali 28 e 284, a ovest Magnago foglio 22 mappali 22 e 24  
servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto in allegato)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo seminativo incolto, utilizzato come deposito di autoveicoli, non fisicamente separato con recinzioni dai mappali limitrofi verso nord e verso sud.

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo	8.620,00	x	100 %	=	8.620,00



<b>Totale:</b>	<b>8.620,00</b>	<b>8.620,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i valori medi dei terreni agricoli a Magnago (MI) desunti dalla "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni" della Commissione espropri per la città di Metropolitana di Milano.

Regione agraria n. 1 (seminativo): € 6,16 /mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.620,00 x 6,16 = **53.099,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.099,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.099,20**

BENI IN MAGNAGO VIALE DELL'INDUSTRIA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 24 (catasto terreni), superficie 180, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord Busto Arsizio foglio 9 mappali 893-1032-2822-2821, a sud Magnago foglio 22 mappale 25, a est Magnago foglio 22 mappali 25 e 478, a ovest Magnago foglio 22 mappale 22

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





terreno agricolo; si tratta di una sottile fascia di terreno di risulta, separato dagli altri mappali di proprietà di [REDACTED] a una stradina vicinale sterrata

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo bosco ceduo	180,00	x	100 %	=	180,00
<b>Totale:</b>	<b>180,00</b>				<b>180,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i valori medi dei terreni agricoli a Magnago (MI) desunti dalla "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni" della Commissione espropri per la città di Metropolitana di Milano.

Regione agraria n. 1 (bosco): € 3,12 /mq

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 180,00 x 3,12 = **561,60**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 561,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 561,60**

BENI IN MAGNAGO VIALE DELL'INDUSTRIA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **3.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno agricolo

**Identificazione catastale:**

- foglio 22 particella 25 (catasto terreni), superficie 3930, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 16,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord Magnago foglio 22 mappale 24 e Busto Arsizio foglio 9 mappali 2822-2821-2820-2819-1033, a est Busto Arsizio foglio 9 mappale 4165-4196-4629, a sud



Magnago foglio 22 mappali 478, a ovest Magnago foglio 22 mappale 24. Al suo interno è presente il foglio 22 mappale 26  
servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto in allegato)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo seminativo incolto, non fisicamente separato con recinzioni dal mappale limitrofo verso sud e dal mappale situato al suo interno. Esiste una servitù e diritto per il passaggio di conduttura elettrica aerea alla tensione di 132kv (contratto servitù elettrodotto e trascrizione in allegato)

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo	3.930,00	x	100 %	=	3.930,00
<b>Totale:</b>	<b>3.930,00</b>				<b>3.930,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia site nella stessa zona.

Si sono considerati i valori medi dei terreni agricoli a Magnago (MI) desunti dalla "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni" della Commissione espropri per la città di Metropolitana di Milano.

Regione agraria n. 1 (seminativo): € 6,16 /mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.930,00 x 6,16 = **24.208,80**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.208,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.208,80**



## BENI IN MAGNAGO VIALE DELL'INDUSTRIA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

## DI CUI AL PUNTO D

**deposito artigianale** a MAGNAGO viale dell'Industria, della superficie commerciale di **90,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
porzione di terreno sulla quale sorge un edificio a destinazione deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 26 (catasto terreni), superficie 92, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord-est-sud-ovest circondato dal foglio 22 mappale 25  
fabbricato urbano da accertare - attualmente esiste solo l'identificativo al catasto terreni e non al catasto urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo sul quale sorge una fabbrica destinato a deposito disposto su due piani. Al piano terra si trova un locale, al piano primo un secondo locale con bagno e balcone. Il piano superiore è raggiungibile tramite scala esterna. Il fabbricato risulta incompleto (mancanza di parapetti al balcone e alla scala, mancanza di inferriate e di persiane alle finestre). Il bagno è stato realizzato al piano primo ma occorrerà verificare e/o allacciare l'immobile alla fognatura comunale. Condizione necessaria per comunicare la fine lavori e presentare quindi scheda catastale.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificio / piano terra	43,50	x	100 %	=	43,50
edificio / piano terra	40,35	x	100 %	=	40,35
edificio / balcone	6,90	x	25 %	=	1,73
area di pertinenza (terreno 92,00 mq - piano terra 43,50 mq)	48,50	x	10 %	=	4,85
<b>Totale:</b>	<b>139,25</b>				<b>90,42</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili destinati a deposito e, date le finiture e la consistenza, di immobili assimilabili ad accessori.

Prezzo medio abitazioni:  $((1200 + 1550)/2 + 1411)/2 = 1.393,00$

Prezzo medio accessori:  $1.393,00 \times 25\% = € 348,25$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,42 x 348,25 = **31.488,76**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.488,76**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.488,76**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

il criterio di stima utilizzato è quello comparativo sulla base di prezzi al metroquadrato di compravendita di immobili simili siti in zone simili.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.620,00	0,00	53.099,20	53.099,20
B	terreno agricolo	180,00	0,00	561,60	561,60
C	terreno agricolo	3.930,00	0,00	24.208,80	24.208,80
D	deposito artigianale	90,42	0,00	31.488,76	31.488,76
				<b>109.358,36 €</b>	<b>109.358,36 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.358,36**

**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: **€ 100.358,36**



Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.358,36</b>

data 15/07/2025

il tecnico incaricato  
Chiara Zara

