



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa M. E. Ballarini

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Pietro Paggiarin

CF:PGGSP70A14B300K

con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4

telefono: 0331721106

email: studio@cparchitettura.com

PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
149/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare sita a Busto Arsizio (fraz. di Sacconago) in vicolo Curtatone 3, della superficie commerciale di **126,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano terra di fabbricato residenziale a corte, con annessa area pertinenziale e tettoia/ripostiglio in corpo staccato.

NOTA: si evidenzia che nell'atto di provenienza a firma Dott. P. De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, rep. n. 102085, racc. n. 21742, non viene fatto espresso riferimento all'accessorio tettoia/ripostiglio sito a piano terra in corpo staccato. Lo stesso non viene citato né nella descrizione di quanto compravenduto né nelle coerenze. Nello stesso atto però dopo l'elencazione dei confini è riportato "... Il tutto salvo altri e come meglio indicato nella planimetria catastale n. 59492 depositata all'Agenzia del Territorio di Varese in data 23.03.2004".

In tale scheda (v. allegato n. 3) è rappresentato l'accessorio tettoia/ripostiglio.

Nell'atto di pignoramento l'unità pignorata viene descritta come "*appartamento posto al piano terra composto da quattro locali oltre i servizi, con annessa area di giardino pertinenziale ...*" e più avanti "*con ogni relativo accessorio, ragione attiva, frutto e pertinenza ...*".

Il sottoscritto C.T.U. alla luce di quanto sopra evidenziato comprende tale accessorio nella presente valutazione.

L'immobile è di vecchia costruzione.

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da vicolo Curtatone attraverso androne e cortile comune.

L'unità immobiliare è composta da quattro locali oltre servizi e presenta altezza interna pari a

bagno m 2,46

lavanderia m 2,43

cucina m 2,47

soggiorno m 2,51

camera m 2,63

camera (tramezzata) m 2,80.

La tettoia/ripostiglio presenta altezza interna variabile da m 2,30 (sottotrave) a m 3,50 (sottotravetto). Non è stato possibile rilevare tutte le altezze del manufatto in quanto lo stesso è occupato da numerosi oggetti accatastati (v. documentazione fotografica allegata).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2094 sub. 5 graffata a particella 2097 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: vicolo Curtatone 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento al certificato notarile in atti del 23.05.2024 a firma della Dott.ssa Laura Cavallotti, Notaio in Milano): appartamento e area di

corte scoperta destinata a cortile privato, a corpo – mappale 4172, mappale 1366, mappale 1247, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi; tettoia/ripostiglio in corpo separato – cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, mappale 151, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

L'area sulla quale sono edificati i beni oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Terreni (C.T.) al f. 9 - Sez. C (Sacconago) - mappale 130 - ente urbano di mq. 700.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,90 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:	€. 62.176,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.176,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.067,20
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (24.09.2024) non è stato possibile accedere all'unità pignorata in quanto risultata chiusa.

Successivamente in data 29.10.2024, per il tramite della GIVG, è stato possibile effettuare sopralluogo c/o tale unità: la stessa risulta non occupata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto in data 16.10.2012, a rogito Dott. P. De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, rep. n. 102086, racc. n. 21743, iscritta il 23.10.2012 a Milano 2 ai nn. 105040/17863, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO *** debitore non datore di ipoteca).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 20.12.2011 a Milano 2 ai nn. 145420/89582, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

NOTA: nel certificato notarile in atti è riportato “... *formalità non annotata di cancellazione sulla base del provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Busto Arsizio in data 4 settembre 2012, Cronologico n. 1462, menzionato nel titolo di acquisto in capo all'esecutata*”

pignoramento in data 18.04.2024 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 3215 di repertorio, trascritto il 08.05.2024 a Milano 2 ai nn. 59432/42817, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Busto Arsizio – (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 3 – mappale 2094 sub. 5 graffato al mappale 2097 sub. 8, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 23.05.2024, a firma della Dott.ssa Laura Cavallotti, Notaio in Milano, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) con atto di compravendita stipulato il 16.10.2012 a firma Dott. P. De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, rep. n. 102085, racc. n. 21742, registrato a Milano in data 23.10.2012 al n. 26361 serie 1T, trascritto il 23.10.2012 a Milano 2 ai nn. 105038/71096 (contro *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito: Comune di Busto Arsizio - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 8 – mappale 2094 sub. 5 graffato al mappale 2097 sub. 8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) con atto di compravendita stipulato il 01.10.2004 a firma Dott. O. De Giovanni, Notaio in Lodi, rep. n. 233181, racc. n. 8756, registrato a Lodi in data 22.10.2004 al n. 5374 serie 1T, trascritto il 26.10.2004 a Milano 2 ai nn. 153397/35697 (contro *** DATO OSCURATO *** congiuntamente titolari della quota di comproprietà indivisa pari ad una metà – *** DATO

OSCURATO *** titolare della residua quota di comproprietà indivisa).

L'atto è riferito: Comune di Busto Arsizio - (N.C.E.U.) Sez. SA - f. 8 – mappale 2094 sub. 5 graffato al mappale 2097 sub. 8.

NOTA: il certificato notarile in atti, citato, riporta “...nella nota di trascrizione di tale atto i signori *** DATO OSCURATO *** vengono referenziati come proprietari in ragione di 1/3 ciascuno anziché per le quote di diritto sopra indicate”.

*** DATO OSCURATO *** (congiuntamente titolari della quota di comproprietà indivisa pari ad una metà in regime di comunione legale dei beni – *** DATO OSCURATO *** titolare della residua quota di comproprietà) con atto di compravendita stipulato il 15.03.1990 a firma Dott. G. Palavera, Notaio in Gallarate, rep. n. 44536, racc. n. 9299, registrato a Gallarate in data 04.04.1990 al n. 616 serie 1V, trascritto il 13.04.1990 a Milano 2 ai nn. 32126/23655 (contro *** DATO OSCURATO *** – *** DATO OSCURATO ***).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Busto Arsizio risultano depositate le seguenti pratiche

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 11/1991 LE, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Formazione del disimpegno dei due locali destinati a camere" (opere interne ex art. 26 L. 47/85).

Tale pratica risulta DECADUTA.

Pratica edilizia n. 376/1993 LE, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Sistemazione interna di portico a garage".

Tale pratica risulta DECADUTA.

Pratica edilizia n. 751/1996 LE, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Sanatoria ex art. 13 L 47/85 riguardante la costruzione di recinzione e straordinaria manutenzione al portico".

Concessione edilizia rilasciata in data 17.02.1997.

Condono Edilizio n. 98/04, intestato a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Modifiche interne all'unità abitativa posta a piano terra dello stabile di via Curtatone 3 a Sacconago di Busto Arsizio".

Titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato in data 10.09.2007.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente

Nuclei di antica formazione – Zone A – Sottozone A2 – nucleo storico di Sacconago (art. 17 NTA - PdR)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato autorizzato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Busto Arsizio per:

appartamento piano terra

- minore dimensione della larghezza delle finestre del locale bagno e lavanderia
- realizzazione di vetrocemento in luogo di porta finestra nel disimpegno
- minore dimensione dell'altezza della porta di ingresso
- realizzazione di nuova portafinestra nel soggiorno
- demolizione / non realizzazione di piccoli setti murari nei locali soggiorno e cucina
- demolizione di porzione di muro che divide soggiorno e cucina
- lieve spostamento della porta della camera che si affaccia sul cortile esclusivo
- lieve imprecisione nell'indicazione delle misure
- criticità igienico-sanitarie
- altezza degli ambienti minore di quella dichiarata nel Condonò edilizio n. 98/04.

Per quanto riguarda le difformità sopra citate (ad eccezione degli ultimi due punti sopra elencati), il Tecnico del Comune di Busto Arsizio ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e che sia applicabile, salvo ulteriori verifiche da effettuarsi in fase di presentazione dell'istanza di sanatoria, la sanzione di € 1.000,00 (Euro mille/00).

Dalla somma sopra citata rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

Per quanto riguarda la difformità relativa alle altezze e le criticità igienico-sanitarie, benché la nuova normativa ("Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica") sia ancora in fase di verifica da parte degli Uffici Tecnici Comunali, è ragionevole ipotizzare che potrebbero risolversi con l'applicazione dell'art. 24 comma 5 bis a) e comma 5 ter b) DL 69/2024 e L 105/2024, salvo diverso intendimento da parte dell'U.T. del Comune di Busto Arsizio, in fase di presentazione dell'istanza.

NOTA INTEGRATIVA: nell'incontro ultimo tenutosi in data 07.04.2025 con il Tecnico dell'U.T. del Comune di Busto Arsizio, lo stesso ha chiarito che la nuova normativa ("Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica") non è ancora stata definitivamente recepita e che si è in attesa di ulteriori precisazioni da parte degli enti preposti; lo stesso Tecnico ha precisato che, ad oggi, secondo la loro attuale interpretazione, è possibile affermare che l'applicazione dell'art. 24, sopra citato, sia applicabile a fronte dell'esistenza di uno stato "legittimo" dell'immobile.

Di fatto l'unità in oggetto presenta altezza degli ambienti molto diversa da quella dichiarata nel Condonò edilizio n. 98/04 e pertanto lo stato rilevato non risulta formalmente assentito e neppure assentibile all'uso abitativo, in base all'interpretazione vigente dei citati DL 69/2024 e L 105/24. Tali norme, come detto, sono ancora in fase di definizione e pertanto non si escludono possibili integrazioni e chiarimenti interpretativi, anche riguardanti il capitolo "Agibilità degli edifici".

Detto ciò, considerate anche le ulteriori criticità igienico-sanitarie (rapporti aeroilluminanti insufficienti negli ambienti denominati "camera" e impossibilità di accertare presenza di vespaio aerato, necessario per salubrità degli ambienti a piano terra e per ridurre rischio di contaminazione da gas radon), il sottoscritto CTU ritiene di valutare l'unità immobiliare come **NON AGIBILE**, effettuando un abbattimento sul valore, così come esplicitato nel seguente paragrafo denominato "*DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE*".

Per quanto riguarda infine la tettoia/ripostiglio in corpo staccato, rappresentato nella scheda catastale del 23.03.2004, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio avente ad oggetto tale manufatto: tuttavia si ha testimonianza della sua esistenza negli elaborati grafici di cui alla pratica edilizia n. 376/1993 LE (pratica decaduta v. precedente paragrafo 7.1), nella pratica edilizia n. 751/1996 LE e nell'atto allegato alla stessa, risalente al 16.11.1952, nel quale tale manufatto è indicato come "portico esistente".

Alla luce dei documenti analizzati, si ritiene necessario un parziale ripristino della tettoia/ripostiglio: lo scrivente ritiene che la spesa per tale ripristino sia presumibilmente quantificabile in € 5.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale rappresenta quanto autorizzato e conseguentemente le stesse difformità indicate al precedente paragrafo 8.1.

Si ritiene necessaria pertanto la presentazione di nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 350,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. precedente paragrafo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VICOLO CURTATONE 3

UNITÀ IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare sita a Busto Arsizio (fraz. di Sacconago) in vicolo Curtatone 3, della superficie commerciale di **126,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano terra di fabbricato residenziale a corte, con annessa area pertinenziale e tettoia/ripostiglio in corpo staccato.

NOTA: si evidenzia che nell'atto di provenienza a firma Dott. P. De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, rep. n. 102085, racc. n. 21742, non viene fatto espresso riferimento all'accessorio tettoia/ripostiglio sito a piano terra in corpo staccato. Lo stesso non viene citato né nella descrizione di quanto compravenduto né nelle coerenze. Nello stesso atto però dopo l'elencazione dei confini è riportato “... Il tutto salvo altri e come meglio indicato nella planimetria catastale n. 59492 depositata all'Agenzia del Territorio di Varese in data 23.03.2004”.

In tale scheda (v. allegato n .3) è rappresentato l'accessorio tettoia/ripostiglio.

Nell'atto di pignoramento l'unità pignorata viene descritta come “ *appartamento posto al piano terra composto da quattro locali oltre i servizi, con annessa area di giardino pertinenziale ...*” e più avanti “*con ogni relativo accessorio, ragione attiva, frutto e pertinenza ...*”.

Il sottoscritto C.T.U. alla luce di quanto sopra evidenziato comprende tale accessorio nella presente valutazione.

L'immobile è di vecchia costruzione.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da vicolo Curtatone attraverso androne e cortile comune.

L'unità immobiliare è composta da quattro locali oltre servizi e presenta altezza interna pari a

bagno m 2,46

lavanderia m 2,43

cucina m 2,47

soggiorno m 2,51

camera m 2,63

camera (tramezzata) m 2,80.

La tettoia/ripostiglio presenta altezza interna variabile da m 2,30 (sottotrave) a m 3,50 (sottotravetto). Non è stato possibile rilevare tutte le altezze del manufatto in quanto lo stesso è occupato da numerosi oggetti accatastati (v. documentazione fotografica allegata).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2094 sub. 5 graffata a particella 2097 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: vicolo Curtatone 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento al certificato notarile in atti del 23.05.2024 a firma della Dott.ssa Laura Cavallotti, Notaio in Milano): appartamento e area di corte scoperta destinata a cortile privato, a corpo – mappale 4172, mappale 1366, mappale 1247, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi; tettoia/ripostiglio in corpo separato – cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, mappale 151, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

L'area sulla quale sono edificati i beni oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Terreni (C.T.) al f. 9 - Sez. C (Sacconago) - mappale 130 - ente urbano di mq. 700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico di Sacconago (frazione di Busto Arsizio), in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

asilo nido

nella media

cinema

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

ospedale

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

scuola media superiore

nella media

supermercato

nella media

teatro

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 17 km

buono

autostrada distante circa 6 km

buono

ferrovia distante circa 4 km

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 5).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a..

I serramenti si presentano in legno e vetro doppio.

L'oscuramento è presente unicamente sulle aperture del lato ovest ed è assicurato da persiane in legno (ad eccezione della lavanderia che non presenta oscuramento, ma inferriata metallica). Le aperture sui rimanenti affacci presentano solo inferriate metalliche.

L'unità immobiliare (piano terra) presenta porta di ingresso in legno e vetro, pavimenti prefiniti in tutti i locali ad eccezione di bagno e lavanderia (e relativo disimpegno) che presentano piastrelle in materiale ceramico (con analogo rivestimento).

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di alcune porzioni che risultano rivestite.

Il riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio.

Non è stato possibile reperire documentazione relativa agli impianti: gli stessi appaiono in sufficiente stato di efficienza e i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

Il ripostiglio/tettoia in corpo staccato presenta pavimento in cemento e copertura lignea con manto in tegole di laterizio.

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
Unità immobiliare piano terra	123,00	x	100 %	=	123,00
Tettoia/ripostiglio piano terra	19,50	x	20 %	=	3,90
Totale:	142,50				126,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Piazza della Chiesa Busto Arsizio (fraz. Sacconago)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 152.000,00 pari a 1.381,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Don Antonio Tazzoli Busto Arsizio (fraz. Sacconago)

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.100,00 pari a 1.359,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.145,00 pari a 1.291,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Indirizzo: via Luigi Settembrini

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 83.620,00 pari a 836,20 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 79.439,00 pari a 794,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Si precisa che il valore dell'area pertinenziale (cortile privato) è ricompreso nel valore dell'unità di seguito calcolato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,90 x 900,00 = **114.210,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore per le motivazioni espresse al paragrafo 8.1	-45.684,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.526,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.526,00**

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	unità immobiliare	126,90	0,00	68.526,00	68.526,00
				68.526,00 €	68.526,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.176,00**

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: **€. 62.176,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 3.108,80**

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: **€. 59.067,20**

data 11/09/2025

il tecnico incaricato
Simone Pietro Paggiarin