

TRIBUNALE DI PAVIA

IMMOBILIARE

Liquidazione controllata del sovraindebitamento

n.9/2022

Fascicolo R.G. 9/2022

Giudice: Dott. Erminio RIZZI

Liquidatore: Dott.ssa Maila Orlandi

Esecutato :



RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA DEI BENI

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geom. Luca Lupi

Oggetto : della relazione è l'immobile residenziale sito in Comune di Besate (MI) via Bertoglio Pisani,1

1 – Premessa

Il sottoscritto LUPI Geom. Luca, cf. LPULCU75D12A741X iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia, matricola 3620, con studio professionale in Stradella (PV) Piazza Meriggi, 2 a seguito dell'accettazione d'incarico conferita dal Liquidatore della procedura di Liquidazione controllata Dott.ssa Orlandi Maila, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato alla data odierna dell'unità immobiliare di cui in oggetto.

Lo scrivente, alla luce del sopralluogo effettuato in data 23/02/2024 e degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dopo aver effettuato le opportune indagini anche del mercato locale, espone quanto emerge dal proprio operato.

2 – Descrizione sommaria dell'Edificio

Ubicazione

L'edificio è sito in Comune di Besate (MI) via Bertoglio Pisani, 1, trattasi di un complesso residenziale e studio privato oltre a locali accessori edificato verso gli inizi degli anni '60.

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra, con area esterna destinata a verde privato e tettoia carraia che si sviluppa a partire dall'accesso carraio fino a lambire il corpo di fabbrica.

L'intera proprietà è prospiciente alla via pubblica B.Pisani.

Il bene è localizzato nella zona Ovest del piccolo centro abitato, nelle vicinanze si trova la chiesa, il Municipio ed attività commerciali di vicinato.

Viabilità principale Strada Statale SS526.

Centri abitati di rilevanza nelle vicinanze Motta Visconti 1.0 km, Casorate Primo 2.0 km.



Caratteristiche

L'intero immobile è identificabile come villa indipendente ed è costituito da un corpo di fabbrica a blocco di forma regolare, libero sui quattro lati, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra; edificato agli inizi degli anni '60 è composto da una struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio; terrazzo e balcone in

aggetto di c.a. con parapetti in muratura, gli sporti di gronda sono anch'essi in c.a., manto di copertura in tegole di cemento e lattonerie in lamiera preverniciata, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

In copertura installazione di pannelli fotovoltaici.

I tavolati divisori interni sono in tavolato di laterizio con finitura a intonaco a civile.

Serramenti interni in legno con doppio vetro e oscuranti esterni con avvolgibili in pvc con cassonetti non isolati.

I solai interpiano orizzontali sono in latero-cemento con finitura a intonaco a civile, il solaio di copertura inclinato è in latero-cemento.

La scala interna di comunicazione è in c.a. rivestita con marmo, non è presente impianto di risalita (ascensore).

Al piano terra sono individuate n. 4 u.i. di cui due riconducibili a box auto e autorimessa, n.1 u.i. è destinata a residenziale e locali affini, n.1 u.i. ove si individuano locali a destinazione (laboratorio) ad oggi identificabile come studio privato e cucina attrezzata; l'intero piano primo a proseguimento di parte del p.terra ha destinazione residenziale.

Sono identificati come beni comuni non censibili : il locale Centrale Termica e le aree esterne.

Il lotto è facilmente individuabile in quanto delimitato per tutta la sua perimetrazione da recinzione con basamento in muratura e sovrastante specchiatura metallica; sono presenti n.2 ingressi pedonali e n.2 passi carrai con eventuale possibilità di rendere l'intera proprietà frazionabile.

Completa l'area esterna il verde privato piantumato; i camminamenti esterni in lastricato di porfido a spacco; una tettoia chiusa su tre lati in muratura con copertura a spiovente singolo destinata a legnaia e una ulteriore tettoia a copertura del corsello carraio/pedonale fronte accesso via B.Pisani,1 che si estende fino al fabbricato, quest'ultima realizzata in struttura metallica.

3 – Descrizione sommaria delle unità immobiliari

Caratteristiche e consistenza

L'unità immobiliare considerata e meglio rappresentata sulla allegata planimetria catastali (Allegato A) è così costituita:

Villa sub6

Piano Terra composto da ampio ingresso, stireria, disimpegno, bagno cieco, studio, taverna, cantina.

Piano Primo composto da ampio soggiorno con salotto, sala pranzo, cucina abitabile, ripostiglio, n.2 disimpegno notte, n.3 camere letto, n.2 bagni, n.1 ampio terrazzo, n.1 balcone

Il tutto per una superficie utile pari a mq.314,55 corrispondente a una superficie commerciale comprensiva di tutte le murature di mq.361,73 e altezza interna di mt. 2,38 per il piano terra, mentre per il piano primo di mt. 2,85.

-Sup. principale

$$\text{Mq. } 361,73 \times 1,00 = \text{mq. } 361,73$$

-Sup. balconi/terrazzo/tettoie/legnaia/locale C.T.

$$\text{Mq. } 132,96 \times 0,25 = \text{mq. } 33,24$$

Totale sup. commerciale sub.6= mq. 394,97

Autorimessa sub5

Piano Terra composto da unico ambiente dotato di n. 2 porte basculanti di accesso dall'esterno e porta interna di comunicazione con la parte abitativa, con altezza interna pari a ml. 2,80.

$$\text{Mq. } 33,00 \times 1,00 = \text{mq. } 33,00$$

Totale sup. commerciale sub.5= mq. 33,00

Box auto sub3

Piano Terra composto da unico ambiente dotato di n. 1 porta basculante di accesso dall'esterno, con altezza interna pari a ml. 2,80.

$$\text{Mq. } 21,45 \times 1,00 = \text{mq. } 21,45$$

Totale sup. commerciale sub.3= mq. 21,45

Laboratorio sub4

Piano Terra accesso pedonale indipendente da via pubblica
composto da n.2 locali e ripostiglio, con altezza interna pari a ml.
2,70.

Mq. 52,03 x 1,00 = mq. 52,03

Totale sup. commerciale sub.4= mq. 52,03

Totale riassuntivo di sup. commerciale = mq. 501,45

Dotazioni impiantisticheVilla sub6

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

Fatte le dovute considerazioni, in quanto gli impianti sono databili
all'epoca di edificazione dell'immobile, quindi riconducibili agli
anni '60, salvo interventi manutentivi e interventi finalizzati al
raggiungimento di un miglior efficientamento energetico del
fabbricato che dispone:

- impianto di climatizzazione invernale in comune con il sub.4
costituito da caldaia termo autonoma alimentata a gas naturale per
la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con terminali
a radiatori privi di valvole termostatiche; è presente un
cronotermostato ambiente a piano.
- impianto a pompa di calore alimentato elettricamente da fonti
rinnovabili dotato di inverter per la climatizzazione estiva/invernale.

-Antenna tv, citofono e apriporta elettrico.

-Impianto elettrico a norma di legge

Autorimessa sub5

Impianto elettrico di tipo civile

Box sub3

Impianto elettrico di tipo civile

Laboratorio sub4

-impianto di climatizzazione invernale in comune con il sub.6
costituito da caldaia termo autonoma alimentata a gas naturale per
la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con terminali
a radiatori privi di valvole termostatiche; è presente un
cronotermostato ambiente a piano.

-impianto a pompa di calore alimentato elettricamente da fonti
rinnovabili dotato di inverter per la climatizzazione estiva/invernale.

-Antenna tv, citofono e apriporta elettrico.

-Impianto elettrico a norma di legge

Condizioni e stato di conservazione

L'intero immobile, allo stato attuale è **occupato** dalla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], estranea alla procedura di sovraindebitamento; non vi è
contratto di locazione.

Le condizioni conservative in cui si trova l'immobile sono **discrete** vista la vetustà dell'immobile; il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni '60 e serramenti, oscuranti, pavimentazioni, bagni appartengono a quell'epoca con necessità di interventi manutentivi puntuali mirati al il ripristino di intonaci ammalorati e ricerca guasti del tratto fognario interno all'abitazione.

4 – Dati Catastali

Le unità immobiliare risultano censite al Catasto Fabbricati N.C.E.U. della Provincia di Milano – Comune di Besate in capo a :

Villa

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' in regime di separazione dei beni per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' in regime di separazione dei beni per 1/3

Come indicato sulle visure catastali con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Indirizzo : VIA B.PISANI n. snc Piano T-1

Foglio 6 Particella 366 Subalterno 6 Categoria A/7, classe 4

Consistenza 15,5 vani

Rendita Catastale €. 2.041,30 Sup.Totale 341 mq Totale escluse aree scoperte 320 mq.

Autorimessa

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' in regime di separazione dei beni per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

Come indicato sulle visure catastali con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Indirizzo : VIA B.PISANI n. snc Piano T

Foglio 6 Particella 366 Subalterno 5 Categoria C/6, classe 4

Consistenza 27 mq

Rendita Catastale €. 59,96 Sup.Totale 35 mq

Laboratorio

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' in regime di separazione dei beni per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] (PV) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

Come indicato sulle visure catastali con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Indirizzo : VIA B.PISANI n. snc Piano T

Foglio 6 Particella 366 Subalterno 4 Categoria C/3, classe 3

Consistenza 46 mq

Rendita Catastale €. 85,53 Sup.Totale 57 mq

Box auto

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' in regime di separazione dei beni per 1/3

- [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3

Come indicato sulle visure catastali con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Indirizzo : VIA B.PISANI n. snc Piano T

Foglio 6 Particella 366 Subalterno 3 Categoria C/6, classe 5

Consistenza 18 mq

Rendita Catastale €. 46,48 Sup.Totale 23 mq

Regolarità catastale

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" Prot. n. MI0532484 del 12/09/2006 riferimento sub.6, Prot. n. MI0532484 del 12/09/2006 riferimento sub.4 si riscontra la non conformità (a seguito di intervento edilizio CILA Prot. 3308 del 05/08/2022)

Provenienza

Villa sub6

1. COSTITUZIONE del 12/09/2006 Pratica n.

MI0532484 in atti dal 12/09/2006 COSTITUZIONE (n.

5971.1/2006)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 12/09/2006 al 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto1)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

MORTE) del 11/12/2009 - UU Sede ABBIATEGRASSO

(MI) Registrazione Volume 9990 n. 748 registrato in

data 06/12/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

Voltura n. 93956.1/2010 - Pratica n. MI1045451 in atti

dal 23/12/2010

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 11/12/2009 al 21/06/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 11/12/2009 al 25/05/2017

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

3. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 11/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 21/06/2016 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI

SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n.

13485 - ACCORDO CONTEN IN CONVENZIONE DI

NEGOZIAZ. ASSISTITA ED ACCORDO DI MEDIAZIONE

DI TRASF DI QUOTA IMM. Nota presentata con Modello

Unico n. 6928.1/2016 Reparto PI di PAVIA in atti dal

04/07/2016

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 21/06/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di

separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

4. Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TROTTA

CHIARA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2969 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 5856.1/2017 Reparto PI di PAVIA in atti dal

09/06/2017

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

dal 25/05/2017

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di

separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

Autorimessa sub5

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

MORTE) del 11/12/2009 - UU Sede ABBiateGRASSO

(MI) Registrazione Volume 9990 n. 748 registrato in

data 06/12/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

Voltura n. 93956.1/2010 - Pratica n. MI1045451 in atti

dal 23/12/2010

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 21/06/2016 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI

SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n.

13485 - ACCORDO CONTEN IN CONVENZIONE DI

NEGOZIAZ. ASSISTITA ED ACCORDO DI MEDIAZIONE

DI TRASF DI QUOTA IMM. Nota presentata con Modello

Unico n. 6928.1/2016 Reparto PI di PAVIA in atti dal

04/07/2016

[REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di

separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Laboratorio sub4

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

MORTE) del 11/12/2009 - UU Sede ABBIATEGRASSO

(MI) Registrazione Volume 9990 n. 748 registrato in

data 06/12/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

Voltura n. 93956.1/2010 - Pratica n. MI1045451 in atti

dal 23/12/2010

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 21/06/2016 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI

SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n.

13485 - ACCORDO CONTEN IN CONVENZIONE DI

NEGOZIAZ. ASSISTITA ED ACCORDO DI MEDIAZIONE

DI TRASF DI QUOTA IMM. Nota presentata con Modello

Unico n. 6928.1/2016 Reparto PI di PAVIA in atti dal

04/07/2016

[REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Box auto sub3

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 11/12/2009 - UU Sede ABBIATEGRASSO

(MI) Registrazione Volume 9990 n. 748 registrato in

data 06/12/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

Voltura n. 93956.1/2010 - Pratica n. MI1045451 in atti
dal 23/12/2010

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 21/06/2016 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI

SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n.

13485 - ACCORDO CONTEN IN CONVENZIONE DI

NEGOZIAZ. ASSISTITA ED ACCORDO DI MEDIAZIONE

DI TRASF DI QUOTA IMM. Nota presentata con Modello

Unico n. 6928.1/2016 Reparto PI di PAVIA in atti dal

04/07/2016

[REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di

separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

5 – Riferimenti Urbanistici

Piano di Governo del Territorio Ambiti dell'edificio prevalentemente
residenziale e funzioni compatibili Art. 81 PdR.

La zona non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica ai
sensi del D.Lgs 42/04.

Ispezione ipocatastale

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2011 - Registro Particolare
7214 Registro Generale 11784

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 748/9990 del
06/12/2010

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Immobili siti in BESATE(MI), CASORATE PRIMO(PV)

Nota disponibile in formato elettronico

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2016 - Registro Particolare
6928 Registro Generale 10814**

**Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Repertorio 13485/6925 del
21/06/2016**

**ATTO TRA VIVI - ACCORDO CONTEN IN CONVENZIONE DI
NEGOZIAZ. ASSISTITA ED ACCORDO DI
MEDIAZIONE DI TRASF DI QUOTA IMM.**

Immobili siti in BESATE(MI)

**-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2023 - Registro Particolare
14505 Registro Generale 21052**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 148/2022 del
02/12/2022**

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA**

Immobili siti in BESATE(MI), CASORATE PRIMO(PV)

Nota disponibile in formato elettronico

7 – Titoli Edilizi

-Autorizzazione per costruzione edilizia del 24/1/1963;

-Abitabilità del 26/01/1963;

-Nulla Osta opere edili Prot.n.1410 del 28/05/1966;

-Nulla Osta per esecuzione opere edili Prot.n.2739 del 13/01/1970
per ampliamento di una villa;

-C.E. Pratica n.2/82 del 25/03/1982;

-Autorizzazione edilizia P.E. 24/86 Prot.n.1613 del 29/10/1986;

-C.E. P.E. 41/90 Prot.n.2653 del 12/12/1990 per formazione legnaia;

-CILA Prot.n.3308 del 05/08/2022 Interventi di manutenzione
straordinaria (opere interne).

8 – Abusi Edilizi

Confrontando i titoli autorizzativi depositati presso il Comune di
Besate e lo stato dei luoghi rilevati **non emergono abusi edilizi.**

Confrontando le schede catastali depositate all' Ufficio del Territorio
di Milano e lo stato dei luoghi rilevati, emergono **difformità** tali da
presentare una pratica di aggiornamento al Nuovo Catasto Edilizio
Urbano.

9 – Classificazione Energetica

L'immobile risulta censito al catasto energetico Regione Lombardia,
certificato ancora in corso di validità, Codice Identificativo

Prot.1502200002116 registrato il 02/05/2016, corrispondente a classe energetica F 280,47 Kwh/mqa. (Villa);

Codice Identificativo Prot.1502200002016 del 02/05/2016, corrispondente a classe energetica E 347,78 Kwh/mqa. (Laboratorio).

10 – Stima

Premesse

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadro ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo, che condurrà ad un valore unitario al metro quadro.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” delle unità immobiliari (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino a uno spessore massimo di 40 cm) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze.

Il valore unitario è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori

fonti di ricerca accreditate del settore quali Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate); Agenzie Immobiliari operanti sul territorio; Borsino Immobiliare.

11 – Valutazione

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra citate, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate, nonché tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e di tutto ciò che caratterizza il rapporto tra domanda e offerta nello specifico della zona di seguito i parametri estrapolati da:

-Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore unitario compreso tra:

€/mq. 1000,00/1350,00

-Agenzie Immobiliari: valore unitario con medesime caratteristiche:

€/mq.505,00

-Borsino Immobiliare: valore medio €/mq. 1050,00

In considerazione di quanto sopra esposto sarà applicato un ribasso del 20%.

E' stato riscontrato un prezzo medio di mercato attribuibile all'intera unità, espresso al metro quadrato pari a €. 681,33.

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei comparabili considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato

di conservazione ecc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi prezzi marginali in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato delle unità immobiliari.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_j \text{ dove}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile al metro quadro

P_n = Prezzo unitario noto e riferito ad aree simili

K_e = Coefficiente riferito a fattori intrinseci

K_j = Coefficiente riferito ai fattori estrinseci

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato degli immobili edificabili ubicati nella zona è così determinato:

$$\text{€/mq.} 681,33 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq.} 681,33$$

12 – Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra stimato, tenendo in considerazione i dati metrici riportati, ne consegue che il più probabile valore a corpo

del immobile e relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, viene valutato a corpo in:

Mq. 501,45 x € 681,33 = **€.341.652,92**

12 – Considerazioni finali

-Spese tecniche di Aggiornamento catastale quantificabili in €.

1.100,00

13 – Prezzo base d'asta

Valore degli immobili a corpo, al netto delle decurtazioni applicate e nello stato di fatto in cui si trovano, determina un valore arrotondato:

€.340.552,92

(Euro Trecentoquarantamilacinquecentocinquantadue/92)

Valore della quota di proprietà [REDACTED] 2/3

€.227.035,28

(Euro Duecentoventisettemilazerotrentacinque/28)

Tanto si riferisce, redatta in maniera conforme alla realtà a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati:

Allegato A- Planimetrie catastali

Allegato B – Documentazione fotografica