

PERIZIA

**al fine di determinare il più probabile valore di mercato
di unità immobiliare e terreni siti in San Giorgio Piacentino (PC),
PERITO ESTIMATORE: arch. FACCIO Federico**

PREMESSA

Ad evasione dell'incarico conferitomi dal Tribunale Ordinario di Milano, Seconda Sezione Civile in data 13/03/2024, in riferimento alla liquidazione controllata dei debitori Attilio Marincioni, nato a Roma il 21.12.1954 (C.F. MRNTTL54T21H501W) e Patrizia Susanna Alberici, nata a Wimbledon (Regno Unito) il 17.04.1955 (C.F. LBRPRZ55D57Z114N); il sottoscritto arch. Federico Faccio, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino e Provincia al n. 8679, effettuati i sopralluoghi necessari, assunte le opportune informazioni ed eseguiti gli accertamenti del caso si pregia di relazionare quanto segue.

OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente relazione di perizia e stima i seguenti beni ubicati nel Comune di San Giorgio Piacentino (PC) :

- a) quote di unità immobiliare residenziale (Abitazione di tipo economico di 1 vano) ;
- b) quote di terreni agricoli ;

CRITERIO DI STIMA

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sono stati presi in considerazione i seguenti criteri estimativi:

- 1) il parametro unitario di stima adottato è il valore a metro quadro di superficie per quanto riguarda i terreni e a metro quadro di superficie commerciale per quanto riguarda le unità immobiliari;
- 2) la valutazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici di cui sono parte gli immobili in oggetto;
- 3) lo stato di manutenzione e conservazione degli edifici;
- 4) la presenza e la disposizione dei locali interni e le finiture presenti;
- 5) la posizione rispetto ai fabbricati circostanti;
- 6) la presenza di infrastrutture e di servizi vari;
- 7) lo stato di manutenzione e conservazione dei beni;
- 8) la valutazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei beni.
- 9) La valutazione delle caratteristiche tipologiche del suolo per quanto riguarda i terreni
- 10) La valutazione della coltura dei terreni praticata

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- nel periodo 14.03.2024 -:- 29.03.2024 ha proceduto allo studio degli atti ed ha predisposto le successive operazioni, assumendo informazioni circa i valori che il mercato segnala per immobili e terreni similari;
- in possesso degli elementi utili per espletare l'incarico conferitomi , elabora e redige la seguente relazione.

RELAZIONE TECNICA

a) UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

1)- "Ubicazione, consistenza e descrizione"

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di San Giorgio Piacentino (PC) in Località Ducale Viustino s.n.c. o anche riportata come via Cavazzi, in zona extra urbana, nelle adiacenze dell'Aeroporto militare di San Damiano.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un complesso o borgo rurale conosciuto come il "Belvedere di Godi".

Secondo il Piano Strutturale Comunale tale complesso, inserito in area rurale, è individuato come insediamento di interesse testimoniale e l'unità oggetto di stima è posta in aderenza di un fabbricato segnalato di valore storico ma non soggetto al D.Lgs 42/2004.

Da come si evince dal sito Geopoi dell'Agenzia delle Entrate gli immobili ricadono in una fascia extra urbana del Comune di San Giorgio Piacentino, nella "zona R1".

L'unità oggetto di perizia precisamente consiste di:

- UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE di un vano destinato ad ABITAZIONE di tipo economico, ubicata al piano terra. Nella realtà trattasi di una latrina esterna o ripostiglio in scadente stato di conservazione.

La superficie commerciale calcolata è di 7 mq circa.

2)- "Dati catastali"

All'Agenzia del Territorio di Piacenza, al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Piacentino, l'unità immobiliare risulta di proprietà della sig.ra Patrizia Susanna Alberici, nata a Wimbledon (Regno Unito) il 17.04.1955 (C.F. LBRPRZ55D57Z114N) per una quota pari a 6/72.

- **L'unità immobiliare:** Foglio 36 particella 293 subalterno 1, località Ducale Viustino
n. SNC – piano T – categoria A/3 – classe 1^a - vani 1 – Rendita Catastale € 32,02

3)- “Valore attuale”

Viene di seguito determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile, alla sua consistenza e al suo stato di occupazione, alle sue caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) tenendo conto che:

- l'OMI individua i seguenti valori per la zona in oggetto (r1), che relativamente ad ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO reputate in stato NORMALE vengono determinati da un minimo di €/mq 450 ad un massimo di €/mq 670 ;
- da una ricerca di mercato eseguita per immobili simili in stato normale è risultata una media di vendita al mq pari a € 500,00
- Considerando che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto non è del tipo normale ma scadente , prendendo anche come riferimento l'art. 21 della L.392 del 1978, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo al valore sopra indicato dello 0,6. Pertanto si individua un valore pari a € 300,00 al mq.

Pertanto il valore dei beni oggetto di stima è così calcolato:

- UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO ECONOMICO ovvero in realtà latrina esterna (foglio

36 particella 293 subalterno 1) :

Calcolo Superficie commerciale:

mq 7 (latrina esterna) = 7 mq

7 mq x €/mq 300,00 = **€ 2.100,00.**

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 175,00 €

RELAZIONE TECNICA

b) TERRENI OGGETTO DI STIMA

1)- "Ubicazione e descrizione"

I terreni oggetto di stima sono anch'essi ubicati nel Comune di San Giorgio Piacentino (PC) in Località Ducale Viustino s.n.c., in zona extra urbana, nelle adiacenze dell'Aeroporto militare di San Damiano, attorno al borgo rurale conosciuto come il "Belvedere di Godi".

Secondo il Piano Strutturale Comunale sono ubicati in area di territorio rurale (ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art.16.10) e alcuni di essi come le particelle 3 e 311 sono inseriti in area di valore naturale ambientale (aree boscate art.12).

I terreni sono tutti a SEMINATIVO a parte i terreni t) ed u) (come individuati nell'elenco riportato in seguito) che rispettivamente sono classati a FABB DIRUTO e BOSCO MISTO.

I terreni t) ed u) allo stato attuale risultano come dei fabbricati rurali che necessitano un atto di aggiornamento catastale sia al catasto terreni che a quello dei fabbricati.

Il terreno t) ad esempio non appare come un fabbricato diruto ma come una antica tettoia con fienile e sottostante deposito ex stalla, costituito in sasso e mattoni tipico delle campagne piacentine. Il terreno u) risulta invece un piccolo fabbricato rustico con deposito e fienile da ristrutturare.

2)- "Dati catastali"

All'Agenzia del Territorio di Piacenza, al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Piacentino, i terreni risultano di proprietà della sig.ra Patrizia Alberici, nata a Wimbledon (Regno Unito) il 17.04.1955 (C.F. LBRPRZ55D57Z114N) per quote differenti,

– Terreno a) Foglio 30 particella 68 – seminativo – classe 2^a - consistenza 2 are 50 ca – R.D. € 1,55 – R.A. € 2,26, quota 6/72

– Terreno b) Foglio 36 particella 2 – seminativo – classe 2^a - consistenza 76 are 20 ca – R.D. € 47,22 – R.A. € 68,87, quota 6/72

– Terreno c) Foglio 36 particella 3 – seminativo – classe 3^a - consistenza 6 are 40 ca – R.D. € 2,97 – R.A. € 5,12, quota 6/72

– Terreno d) Foglio 36 particella 4 – seminativo – classe 2^a - consistenza 2 are 20 ca – R.D. € 1,36 – R.A. € 1,99, quota 6/72

– Terreno e) Foglio 36 particella 17 – seminativo – classe 2^a - consistenza 75 ca – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,68, quota 6/72

– Terreno f) Foglio 36 particella 115 – seminativo – classe 2^a - consistenza 73 are 00 ca – R.D. € 45,24 – R.A. € 65,98, quota 6/144

– Terreno g) Foglio 36 particella 117 – seminativo – classe 2^a - consistenza 3 are 30 ca – R.D. € 2,05 – R.A. € 2,98, quota 6/144

– Terreno h) Foglio 36 particella 125 – seminativo – classe 3^a - consistenza 20 are 00 ca – R.D. € 9,30 – R.A. € 16,01, quota 6/72

– Terreno i) Foglio 36 particella 127 – seminativo – classe 3^a - consistenza 22 are 50 ca – R.D. € 10,46 – R.A. € 18,01, quota 6/144

– Terreno l) Foglio 36 particella 142 – seminativo – classe 3^a - consistenza 44 are 00 ca – R.D. € 20,45 – R.A. € 35,22, quota 6/144

– Terreno m) Foglio 36 particella 143 – seminativo – classe 3^a - consistenza 23 are 40 ca – R.D. € 10,88 – R.A. € 18,73, quota 6/144

– Terreno n) Foglio 36 particella 145 – seminativo – classe 3^a - consistenza 7 are 00 ca – R.D. € 3,25 – R.A. € 5,60, quota 6/72

- Terreno o) Foglio 36 particella 154 – seminativo – classe 3^a - consistenza 6 are 60 ca – R.D. € 3,07 – R.A. € 5,28, quota 6/144
- Terreno p) Foglio 36 particella 156 – seminativo – classe 3^a - consistenza 6 are 60 ca – R.D. € 3,07 – R.A. € 5,28, quota 6/144
- Terreno q) Foglio 36 particella 311 – seminativo – classe 3^a - consistenza 16 are 25 ca – R.D. € 7,55 – R.A. € 13,01, quota 6/144
- Terreno r) Foglio 36 particella 313 – seminativo – classe 3^a - consistenza 86 are 85 ca – R.D. € 40,37 – R.A. € 69,52, quota 6/72
- Terreno s) Foglio 36 particella 315 – seminativo – classe 3^a - consistenza 1 ara 55 ca – R.D. € 0,72 – R.A. € 1,24, quota 6/72
- Terreno t) Foglio 36 particella 16 – fabb diruto – consistenza 70 – R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00, quota 6/144
- Terreno u) Foglio 36 particella 120 – bosco misto – classe U - consistenza 0 are 10 ca – R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01, quota 6/72

3)- “Valore attuale”

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei terreni agricoli oggetto di stima, come iniziale riferimento per la valutazione sono stati presi in considerazione i valori VAM (Valori Agricoli Medi delle regioni agrarie dell'Emilia Romagna – Provincia di Piacenza- Regione Agraria n° 5). Tuttavia i valori VAM introdotti dall'art.16 della Legge 865/1971 nell'ambito delle procedure di espropriazione, non costituiscono un preciso riferimento ma comunque un utile strumento per la consultazione e verifica delle valutazioni effettuate. Infatti ogni bene ha delle sue peculiarità specifiche, difficilmente inquadrabili in schemi statistici. E' stato così ritenuto opportuno, parallelamente, effettuare una comparazione con beni similari oggetto di vendita, tramite ricerca di mercato per terreni agricoli di stessa tipologia nella zona e consultando operatori specializzati del settore.

Pertanto il valore dei terreni agricoli oggetto di stima è così calcolato:

Terreno a) Terreno agricolo "seminativo" di 2 are e 50 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$250 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 1.125,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 93,75 €

Terreno b) Terreno agricolo "seminativo" di 76 are e 20 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$7.620 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 34.290,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 2.857,50 €

Terreno c) Terreno agricolo "seminativo" di 6 are e 40 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$640 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 2.880,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 240,00 €

Terreno d) Terreno agricolo "seminativo" di 2 are e 20 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$220 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 990,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 82,50 €

Terreno e) Terreno agricolo "seminativo" di 75 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$75 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = 337,50 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 28,12 €

Terreno f) Terreno agricolo "seminativo" di 73 are

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$7300 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 32.850,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 1.368,75 €

Terreno g) Terreno agricolo "seminativo" di 3 are e 30 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$330 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 1.485,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 61,87 €

Terreno h) Terreno agricolo "seminativo" di 20 are

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

2000 mq x 4,50 €/mq = 9.000,00 €

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 750,00 €

Terreno i) Terreno agricolo "seminativo" di 22 are e 50 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

2250 mq x 4,5 €/mq = 10.125,00 €

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 421,87 €

Terreno l) Terreno agricolo "seminativo" di 44 are

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

4.400 mq x 4,5 €/mq = 19.800,00 €

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 825,00 €

Terreno m) Terreno agricolo "seminativo" di 23 are e 40 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$2.340 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 10.530,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 438,75 €

Terreno n) Terreno agricolo "seminativo" di 7 are

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$700 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 3.150,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 262,50 €

Terreno o) Terreno agricolo "seminativo" di 6 are e 60 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$660 \text{ mq} \times 4,5 \text{ €/mq} = 2.970,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 123,75 €

Terreno p) Terreno agricolo "seminativo" di 6 are e 60 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$$660 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = 2.970,00 \text{ €}$$

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 123,75 €

Terreno q) Terreno agricolo "seminativo" di 16 are e 25 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$1.625 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = 7.312,50 \text{ €}$

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 304,68 €

Terreno r) Terreno agricolo "seminativo" di 86 are e 85 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$8.685 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = 39.082,50 \text{ €}$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 3.256,87 €

Terreno s) Terreno agricolo "seminativo" di 1 ara e 55 ca

Secondo VAM: 39.000,00 €/Ha, quindi circa 3,9 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare una media sui valori di mercato al mq reperiti a seguito di ricerca eseguita per comparazione con terreni simili e consultando operatori specializzati del settore e determinata in €/mq 4,50 per il terreno in oggetto e pertanto il valore del bene è così calcolato:

$155 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} = 697,50 \text{ €}$

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 58,12 €

Terreno t) Fabbricato diruto e Terreno u) bosco misto

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di stima con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di occupazione, alle loro caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) tenendo conto che:

- l'OMI individua i seguenti valori per la zona in oggetto (r1), che relativamente a MAGAZZINI reputata in stato NORMALE vengono determinati da un minimo di €/mq 350 ad un massimo di €/mq 510 ;
- da una ricerca di mercato eseguita per immobili similari in stato normale è risultata una media di vendita al mq pari a € 450,00
- Considerando che lo stato di conservazione delle unità immobiliari in oggetto non è del tipo normale ma mediocre e in parte scadente, prendendo anche come riferimento l'art. 21 della L.392 del 1978, considerando la presenza di difformità catastali che richiedono la necessità di redigere pratiche di aggiornamento catastale al fine di censire correttamente le unità in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo al valore sopra indicato dello 0,6. Pertanto si individua un valore pari a € 270,00 al mq.

Pertanto il valore dei beni oggetto di stima è così calcolato:

- TETTOIA APERTA (foglio 36 particella 16 – fabbr diruto) :

Calcolo Superficie commerciale:

mq 28 (tettoia) = 28 mq

28 mq x €/mq 270,00 = **€ 7.560,00.**

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 315,00 €

- DEPOSITO CON SOPRASTANTE FIENILE (foglio 36 particella 16 – fabbr diruto) :

Calcolo Superficie commerciale:

mq 80 (deposito ex stalla al piano terra) + mq 80 x 20% (fienile piano primo) = 96 mq

96 mq x €/mq 270,00 = **€ 25.920,00.**

quota di proprietà = 6/144

valore quota di proprietà = 1.080,00 €

- DEPOSITO (foglio 36 particella 120 – bosco misto) :

Calcolo Superficie commerciale:

10 mq (deposito piano terra) = 10 mq

10 mq x €/mq 270,00 = **€ 2.700,00**

quota di proprietà = 6/72

valore quota di proprietà = 225,00 €

TABELLA RIASSUNTIVA

Rif.	Descrizione bene	Valore stimato complessivo	Quota di proprietà	Valore stimato quota
F 1	Unità immobiliare a) abitazione di tipo economico di 1 vano	€ 2.100,00	6/72	€ 175,00
T a)	Terreno agricolo seminativo di 250 mq	€ 1.125,00	6/72	€ 93,75
T b)	Terreno agricolo seminativo di 7620 mq	€ 34.290,00	6/72	€ 2.857,50
T c)	Terreno agricolo seminativo di 640 mq	€ 2.880,00	6/72	€ 240,00
T d)	Terreno agricolo seminativo di 220 mq	€ 990,00	6/72	€ 82,50
T e)	Terreno agricolo seminativo di 75 mq	€ 337,50	6/72	€ 28,12
T f)	Terreno agricolo seminativo di 7300 mq	€ 32.850,00	6/144	€ 1.368,75
T g)	Terreno agricolo seminativo di 330 mq	€ 1.485,00	6/144	€ 61,87
T h)	Terreno agricolo seminativo di 2000 mq	€ 9.000,00	6/72	€ 750,00
T i)	Terreno agricolo seminativo di 2250 mq	€ 10.125,00	6/144	€ 421,87
T l)	Terreno agricolo seminativo di 4400 mq	€ 19.800,00	6/144	€ 825,00
T m)	Terreno agricolo seminativo di 2340 mq	€ 10.530,00	6/144	€ 438,75
T n)	Terreno agricolo seminativo di 700 mq	€ 3.150,00	6/72	€ 262,50
T o)	Terreno agricolo seminativo di 660 mq	€ 2.970,00	6/144	€ 123,75
T p)	Terreno agricolo seminativo di 660 mq	€ 2.970,00	6/144	€ 123,75
T q)	Terreno agricolo seminativo di 1625 mq	€ 7.312,50	6/144	€ 304,68
T r)	Terreno agricolo seminativo di 8685 mq	€ 39.082,50	6/72	€ 3.256,87
T s)	Terreno agricolo seminativo di 155 mq	€ 697,50	6/72	€ 58,12
T t1)	Tettoia aperta f 36 part 16 fabb diruto	€ 7.560,00	6/144	€ 315,00
T t2)	Deposito e fienile f 36 part 16 f. diruto	€ 25.920,00	6/144	€ 1.080,00
T u)	Fabb.rurale deposito f 36 part 120	€ 2.700,00	6/72	€ 225,00
TOTALE VALORE DI MERCATO		€ 217.875,00		€ 13.092,78

Si è potuto così determinare il seguente più probabile valore di mercato totale del lotto di quote dei terreni e fabbricati oggetto di stima:

Valore di Mercato totale delle quote dei beni oggetto di stima

€ 13.092,78

a cui si applica una decurtazione pari al 10% in quanto trattasi di procedura concorsuale, per immediatezza della vendita e per poca appetibilità dei beni in quanto trattasi di minime quote,

- € 1.309,27

Valore finale di Mercato totale delle quote dei beni oggetto di stima

€ 11.783,51

che si arrotondano in

€ 11.800,00

in lettere

€ Undicimilaottocento/00

-- Avendo espletato il mandato ricevuto, ringrazia della fiducia

Busto Arsizio, 02.05.2024

IL PERITO ESTIMATORE

(arch. FACCIO Federico)

