
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 10/2023

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' RESIDENZIALE CON POSTO AUTO COPERTO

LAVENO MOMBELLO – Via Carducci 5

Giuramento	31/10/2023
Termine	31/01/2024
Udienza	17/04/2024

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

. UNITA' 1

Bene: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo Civile [A/2]

Dati Catastali: Sezione MO, foglio 8, particella 1695 sub 3

. UNITA' 2

Bene: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Posto auto coperto [C/6]

Dati Catastali: Sezione MO, foglio 8, particella 1695 sub 14

2 Possesso

. UNITA' 1

Bene: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2] con annessa cantina

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato Sig. [REDACTED] e occupato da affittati in virtù di contratto d'affitto opponibile registrato al n. [REDACTED] in data [REDACTED] ed occupato dagli affittuari; gli immobili risultano essere di proprietà del Sig. [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] registrato a Varese in data [REDACTED] trascritto a Varese in data [REDACTED].

. UNITA' 2

Bene: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: posto auto coperto [C/6]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo all'esecutato Sig. [REDACTED] e occupato da affittati in virtù di contratto d'affitto opponibile registrato al n. [REDACTED] in data [REDACTED] ed occupato dagli affittuari; gli immobili risultano essere di proprietà del Sig. [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] registrato a Varese in data [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto a Varese in data [REDACTED] ai numeri e [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

UNITA' 1

Bene: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A/2] con annessa cantina

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no per presenza di scale di accesso all'ingresso del condominio e per l'accesso al piano rialzato in cui è ubicato l'appartamento del condominio che non sono dotate di servoscala

UNITA' 2

Bene: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Posto auto coperto [C/6]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: sì per presenza di rampe di accesso con l'accesso carraio e aree comuni al piano interrato

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: CHE BANCA! Spa

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Beni in LAVENO MOMBELLO (VA)

Lotto 001

Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano rialzato con annessa autorimessa e cantina al piano interrato in edificio condominiale multipiano a destinazione residenziale nel comune di Laveno Mombello – località Mombello - in zona periferica in buono stato di manutenzione.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

Unità ad uso abitazione a carattere Civile [A/2] sita in via Carducci 5 – Laveno Mombello – 21014 – Piano terra

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano rialzato: ingresso da parti comuni condominiali; dal disimpegno d'ingresso si accede al soggiorno, su cui si affaccia la cucina abitabile, dal medesimo disimpegno d'ingresso si accede anche ad un secondo disimpegno notte su cui si affacciano il bagno e la camera matrimoniale,

- soggiorno, cucina e camera matrimoniale sono dotate di balcone.
- Piano interrato non collegato direttamente ma raggiungibile attraverso parti comuni: cantina e posto auto coperto.

Descrizione:

UNITA' 1

Comune di LAVENO MOMBELLO:

Unità ad uso residenziale: Sez. MO Fg.8, Mapp. 1695 sub 3 - Cat A/2, - classe 3, consistenza 4 vani – sup. catastale totale 69 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 66 mq - rendita € 423,49 – Via Carducci SNC - piano: S1 - T

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 3:

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/1 nato a Varese il [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] srl con sede in [REDACTED]

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento di dati superficie;
- variazione del 02/02/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- variazione del 22/01/1996 classamento
- Impianto meccanografico 30/06/1987.

Coerenze della proprietà come da scheda catastale:

da nord in senso orario a corpo per appartamento al piano rialzato:
Altra unità immobiliare, enti comuni, subalterno 41, Altra unità immobiliare, prospetto su giardino condominiale;
da nord in senso orario a corpo per cantina al piano interrato:
Enti comuni, altre unità ad uso cantina, terrapieno, posti auto.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (30.11.2023) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 19/05/1983.

UNITA' 2

Comune di LAVENO MOMBELLO:

Unità ad uso posto auto coperto: Sez. MO Fg. 8, Mapp. 1695 sub 14 - Cat C/6, - classe 6, consistenza 13 mq – sup. catastale totale 15 mq - rendita € 25,51 – Via Carducci SNC - piano: S1;

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 14:

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/1 nato a Varese il 20/09/1965;

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento di dati superficie;
- variazione del 02/02/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- variazione del 18/01/1996 rettifica classamento posti auto
- variazione del 22/01/1996 classamento
- Impianto meccanografico 30/06/1987.

Coerenze della proprietà come da scheda catastale:

da nord in senso orario a corpo:

Enti comuni, unità ad uso cantina, terrapieno, posti auto.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (30.11.2023) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 19/05/1983.

(All. 3: ultime schede catastali in atti al NCEU del 19/05/1983 estratte dallo scrivente in data 10/11/2023; visure catastali estratte dalla scrivente in data 10/11/2023)

2. Appartamento ad uso residenziale con annesso posto auto – sito in Via Carducci 5 – 21014 Laveno Mombello

Caratteristiche zona:

Zona periferica del comune di Laveno Mombello in località Mombello raggiungibile da viabilità secondaria del comune a poca distanza dalla strada principale SP 32, strada di collegamento tra il comune di Laveno e quello di Sangiano, a circa 4 km dal centro del comune di Laveno ed a circa 23 km dal centro della città di Varese. L'unità immobiliare è situata all'interno di edificio condominiale di due piani fuori terra; l'unità è accessibile attraverso parti comuni con le altre unità del lotto.

La città di Varese è collegata a mezzo autobus extraurbani con fermata lungo la SP 32, dista circa 23 km, oltre a collegamento ferroviario da Laveno verso Varese e Milano.

La zona circostante è caratterizzata da edifici residenziali a carattere misto (villette e condomini) di massimo due/tre piani fuori terra a carattere residenziale con annesse aree a giardino.

Il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed alla vista non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

Area urbanistica:

Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano da e per i principali comuni limitrofi con fermata a circa 500 metri dal fabbricato.

Servizi offerti dalla zona:

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali e direzionali, terziarie e sportive.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 30/11/2023 alle ore 10:30.

Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato

(All. 8: Contratto di affitto in essere al momento del sopralluogo stipulato in data 17/05/2023 registrato mediante sistema telematico in data 25/05/2023)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente si riporta quanto segue:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come risultanti da certificazione notarile e da ispezioni ipotecarie (Allegato 2 e allegato 6):

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta presso la conservatoria di Varese il [REDACTED] ai nn.
[REDACTED] con scrittura privata con sottoscrizione autenticata
da Belmonte Massimiliano del [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di mutuo di € [REDACTED]
[REDACTED]
per il diritto di proprietà gravante su entrambi gli immobili in
oggetto

Importo capitale [REDACTED]

Importo complessivo [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle mo-

dalità del calcolo d'interesse ed alla modalità di pagamento delle rate.

(All. 6.6: Nota di trascrizione relativa alla concessione di mutuo)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 2: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 24/01/2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

sono presenti spese condominiali insolte rispettivamente pari a:

- € 602,67 per l'esercizio 01/05/2021 – 30/04/2022;
- € 832,11 per l'esercizio 01/05/2021 – 30/04/2022;
- € 895,57 per l'esercizio 01/05/2023 – 30/04/2024 (esercizio in corso)

Per un totale di € 2.330,35 legato agli esercizi sopra indicati.

(All. 7: Allegato spese condominiali recuperato dallo scrivente presso l'attuale amministratore dell'immobile)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile per presenza di scale tra il piano di accesso, l'ingresso principale del condominio e l'accesso al piano rialzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Sono presenti aree comuni condominiali regolate da regolamento allegato. La quota di millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto è pari ad mm 102,94.

(all. 7: Regolamento di condominio recuperato dallo scrivente presso l'attuale amministratore dell'immobile)

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale risulta dotato di certificazione energetica in corso di validità cod. Identificativo: 1208700029416 del 15/12/2026.

(all. 9: Attestato di prestazione energetica scaricato dallo scrivente dal Catasto ENergetico regionale EDifici)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuno

6.1. Attuali proprietari:

- o La proprietà superficaria delle unità immobiliari in oggetto per la quota di 1/1 è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] in virtù atto di compravendita del [REDACTED].

Si rimanda agli allegati 1,4 e 6 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(All. 1: copia atto di provenienza del 01/12/2020 recuperato dallo scrivente presso il notaio Dott. Belmonte Massimiliano; All. 6.3 copia di nota di trascrizione atto compravendita ; All. 4: Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'esecutato Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù atto di compravendita del [REDACTED].

[REDACTED] La proprietà è pervenuta al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].

(All. 4: visura catastale estratta dallo scrivente; All. 1: Atto del 10/12/1996 fornito dall'esecutato - All. 6.1-6.2-6.3-6.4-6.5-6.6-6.7-6.8: Certificato Ipotecario relativo alla proprietà con relative note di trascrizione; All. 4: Certificazione notarile)

- o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Laveno Mombello per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto.

- Concessione edilizia n. 41 del 13/04/1982 per costruzione di fabbricato residenziale;
- Rilascio agibilità del 23/05/1983 pratica 16/83;
- Concessione edilizia n. 57/83 del 09/06/1983 per realizzazione di recinzione

(allegato 5: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Laveno Mombello completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Laveno Mombello)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (30/11/2023) l'immobile in oggetto risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e conforme alle pratiche edilizia reperite presso i competenti uffici comunali.

L'immobile oggetto della presente, secondo la variante al PGT del Comune di Laveno Mombello approvata il 25/01/2021 con delibera del Consiglio comunale n. 3 risulta azzonato in zona omogenea definita come " Tessuto dell'espansione (art. 19 delle NdA).

Sono ammessi: ristrutturazioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti con i parametri dettati dall'art. 19 comma d) delle NdA. Per Tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici storici, che hanno già saturato la disponibilità edificatoria, viene consentito un aumento volumetrico una tantum pari a 50 mq di SLP corrispondente a 150 mc calcolati in base a parametri edilizi/urbanistici contenuti nelle presenti norme, finalizzati per piccoli ampliamenti ed adeguamenti igienico funzionali.

In caso di ampliamenti, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della verifica delle distanze e della superficie permeabile sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, quelle complementari e quelle compatibili (art. 19 comma b)).

Descrizione unità immobiliare

Le unità in oggetto sono situate all'interno di un complesso condominiale pluripiano con destinazione residenziale edificato nei primi anni '80 di cui nelle parti comuni conserva le caratteristiche.

L'unità è in buono stato di manutenzione generale con finiture risalenti al periodo di costruzione del complesso (primi anni '80) in linea con le quelle utilizzate per costruzione di edifici residenziali del periodo di costruzione dello stesso.

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con caratteristiche signorili e con edifici di massimo due/tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive degli anni '80/'90.

Nella zona e circa 1000 metri sono presenti mezzi pubblici di collegamento con autobus verso i principali centri delle vicinanze con fermata che dista circa 1000 metri dal fabbricato.

L'unità, articolata su unico livello, ha ingresso al piano rialzato ed è raggiungibile dalle parti comuni del giardino, attraversando i vialetti che dall'ingresso portano alla scale esterna ed alla successiva scala interna del fabbricato.

L'unità in oggetto, presenta buoni materiali di finitura, ed alla vista non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

L'unità al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- o Piano rialzato: ingresso con disimpegno che immette sul soggiorno con portafinestra sul balcone esterno, cucina abitabile con portafinestra che affaccia sul balcone del soggiorno, disimpegno notte, bagno completo di tutti i sanitari con vasca, camera da letto con affaccio su un altro balconcino coperto.
- o Piano interrato connesso catastalmente con l'unità principale: cantina accessibile da spazi comuni;
- o Piano interrato: Posto auto coperto accessibile da spazi comuni e confinate con la cantina.

H. media interna appartamento : 2.70 m;

H. media box e cantina : 2.50 m.

L'unità residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 65,00, i balconi di 3 mq, la cantina di mq 2 e il posto auto in autorimessa comune di mq 7,00 per una metratura complessiva parametrizzata di 77,00 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, adeguate alla destinazione residenziale e risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (primi anni '80).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	intonacati rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a stabilitura e tinteggiate
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle in ceramica condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica per cucina, soggiorno, disimpegno, camera Condizioni: buone

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno con vetro singolo condizioni: discrete protezione: tapparelle con cassonetto interno condizioni serramenti: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino di tipo blindato con pannello in legno. condizioni: buone
<i>Impianto Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma",
<i>Impianto Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo non si conosce lo stato della caldaia Certificazioni: non rilevate ma caldaia dotata di codice CURIT con certificazione di verifica caldaia scaduta al momento del sopralluogo
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori condizioni: sconosciute Certificazioni: non rilevate ma caldaia dotata di codice CURIT con certificazione di verifica caldaia scaduta al momento del sopralluogo
<i>Allarme (impianto):</i>	visivamente non presente
<i>Impianto TV:</i>	Presente con più attacchi
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: buone
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>buono</u>
<u><i>Stato di conservazione esterno:</i></u>	<u>buono</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità ad uso residenziale, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

UNITA' ad uso residenziale sub 4

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Residenza piano terra appartamento	Sup. lorda di pavimento	64,65	100%	64,65
Residenza piano terra balconi	Sup. lorda	11,17	30%	3,35
cantina	Sup. lorda di pavimento	8,10	25%	2,02
TOTALE		83,92		70,02 Arrotondata 70,00

UNITA' ad uso autorimessa 14

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	14,61	50%	7,30
TOTALE		14,61		7,30 Arrotondata 7,00

RIEPILOGO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Superficie commerciale lorda arrotondata
Sub 508 residenziale	Sup. lorda di pavimento	83,92	70,00
Sub 509 autorimessa	Sup. lorda di pavimento	14,61	7,00
TOTALE		98,53	77,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato

immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- A solo scopo informativo osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza con autorimessa	77.00	€ 1.200	€ 92.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 92.400,00

Riepilogo:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi:	- € 4.620,00
Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli uffici comunali)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze condominiali relative all'ultimo biennio e anno in corso	-€ 2.330,35
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 92.400,00</u>
<u>ARROTONDAMENTI</u>	<u>+€ 0,35</u>

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 85.450,00

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 30/01/2023

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di compravendita del bene

Allegato 2: Nota trascrizione pignoramento

Allegato 3: Visure e planimetrie catastali dei beni

Allegato 4: Certificazione notarile relativa al bene

Allegato 5: Pratiche edilizie complete di elaborati grafici

Allegato 6 da 6.1 a 6.8 : Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione relative all'immobile in oggetto

Allegato 7: Spese Condominiali e regolamento di condominio

Allegato 8: Contratto di locazione opponibile

Allegato 9: Attestato di prestazione energetica

Allegato 10: Lettera invio perizia alle parti

Allegato 11: Allegati Fotografici