
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **191/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Malnate (VA) 21046 – via Nazario Sauro n. 12/C

Esperto alla stima: Arch. Miriam Grizzetti

Email: miriam.grizzetti@inwind.it

Pec: miriam.grizzetti@archiworldpec.it

Bene in Malnate

Lotto 001

Via Nazario Sauro n. 12/C – Malnate (VA) - 21046

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 una porzione di edificio bifamiliare a destinazione residenziale composta da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e sita in via Nazario Sauro n. 12/C in una zona periferica di Malnate.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2] e box di pertinenza [C/6] siti in via Nazario Sauro n. 12/C – Malnate - 21046

La porzione di edificio bifamiliare è composta dall'unità di abitazione che si sviluppa ai piani terra e primo e dal box pertinenziale al piano terra.

L'unità di abitazione è costituita al piano terra da un ampio soggiorno/pranzo con scala, in parte a vista, che conduce al primo piano, loggia a sud e doppio accesso al giardino di proprietà, cucina abitabile, ripostiglio nel sottoscala, disimpegno dal quale si accede al box e al bagno. Al primo piano vi sono un disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, una camera singola con balcone, un bagno, un locale tecnico dal quale si accede al terrazzo sopra al box e a un secondo locale tecnico.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Malnate (VA)

Abitazione di tipo civile: Fg. MA/11 Mapp. 11271 sub 508 - Cat A/2, - classe 6, consistenza vani 7 – sup. catastale totale 162 mq, totale escluse aree scoperte 146 mq - rendita € 650,74 – Via Nazario Sauro n. 12/C - piano: T-1.

Box di pertinenza: Fg. MA/11 Mapp. 11271 sub 509 - Cat C/6, - classe 9, consistenza 27 mq – sup. catastale totale 31 mq, rendita € 68,33 – Via Nazario Sauro n. 12/C - piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento 08/06/2016 pratica n. VA0070965 in atti dal 08/06/2016 Variazione di classamento (n. 23497.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 08/06/2015 Pratica n. VA0098813 in atti dal 08/06/2015 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 50531.1/2015)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Piano terra: sub 501 sun tre lati (nord, est e sud); altra proprietà sub. 507 ed infine altra proprietà sub. 506;

Piano primo: prospetto su tre lati; altra proprietà sub. 506

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del box da nord come da scheda:

sub. 501; sub. 508; altra proprietà sub. 507 ed infine altra proprietà sub. 506

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (06.03.2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 08.06.2015 presentata per l'accatastamento dell'immobile. Le difformità rilevate consistono in una diversa conformazione del bagno presente al piano terra dovuta ad un ampliamento verso il disimpegno per l'alloggiamento della doccia, la mancanza del pergolato in aderenza alla loggia del piano terra, diversa collocazione della basculante del box e una differente conformazione della fioriera e dei muri sul balcone del primo piano.

(All. C: ultime schede catastali in atti al NCEU del 08.06.2015 estratte dalla scrivente in data 20.02.2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 20.02.2024, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città di recente trasformazione: l'area precedentemente libera da costruzioni è stata interessata dalla nuova edificazione di n. 4 fabbricati ad uso residenziale con Permesso di Costruire n. 66/2012 del 28.05.2013 e successive varianti. L'intorno è caratterizzato da edifici residenziali plurifamiliari alcuni dei quali di tipo popolare. L'immobile è ubicato in prossimità della linea ferroviaria TRENORD, della scuola Secondaria di primo grado N. Sauro di via Baracca n. 1 e dell'area commerciale.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Zona ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie (treno e autobus).

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di attività commerciali, servizi alla persona, locali e campi sportivi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 6 marzo 2024 alle ore 09.30 unitamente al Custode Giudiziario Sig. [REDACTED]

Alla data del sopralluogo, alla presenza di uno degli esecutati ovvero il sig. [REDACTED], la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati con i loro due figli minorenni, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

(all. A: Verbale di sopralluogo, certificati di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 20.04.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

[REDACTED]

[REDACTED]

esecutati:

Importo capitale [REDACTED]

Importo complessivo [REDACTED]

Tasso interesse annuo [REDACTED]

Durata anni 25.

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED] **Pignoramento:** - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento eseguito per la somma di euro [REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 26.04.2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC), è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'Arch. Sara Sessa:

Classe energetica B – EPh 44,53 kWh/mqa, registrato in data 30.09.2015 codice identificativo 12096-000247/15 valevole sino al 30.09.2025 secondo termini di legge.

(allegato sotto D copia Ape estratta dal CEER)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuno

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 20.04.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno in atto in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito

In atto si legge quanto segue: "Porzione di villetta bifamiliare, sita in via Nazario Sauro numero 12/c, composta da un locale oltre servizi, giardino di proprietà ed autorimessa al piano terreno con annessi tre locali oltre servizi al piano primo, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Sezione Ma - Foglio 11

- mappale 11271 (undicimiladuecentosettantuno), subalterno 508 (cinquecentootto), via Nazario Sauro n.12C, piano T-1, categoria A/2, classe 6, vani 7 (sette), superficie catastale totale metri quadrati 162 (centosessantadue), Rendita Catastale euro 650,74;

- mappale 11271 (undicimiladuecentosettantuno), subalterno 509 (cinquecentonove), via Nazario Sauro n.12C, piano T, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 27 (ventisette), superficie catastale totale metri quadrati 31 (trentuno), Rendita Catastale euro 68,33.

...

Con accesso e scarico dalla via Nazario Sauro attraverso strada di accesso comune identificata con il mappale numero 11271 subalterno 501.

E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a millesimi 125 di proprietà e millesimi 149,70 di gestione dello spazio di manovra comune del complesso immobiliare qui considerato, identificato con il mappale numero 11271 subalterno 501 (bene comune non censibile), ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

A migliore individuazione dei beni venduti si allega al presente atto sotto la lettera "B" copia delle relative planimetrie depositate in catasto".

Si legge inoltre: "La presente vendita viene stipulata per il dichiarato corrispettivo di euro

...

Quanto dedotto in contratto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutte le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Il possesso giuridico di quanto oggetto del presente atto viene trasferito alla parte acquirente con la firma del presente contratto, ed il materiale godimento per ogni

effetto utile ed oneroso entro il 30 aprile 2016. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutti i patti, le condizioni e le servitù contenuti ovvero richiamati nell'atto di provenienza nonché nella convenzione urbanistica stipulata dalla Società [REDACTED]" (dante causa dell'odierna società venditrice) con il Comune di Malnate con atto in data 28 marzo 2013 [REDACTED]

[REDACTED] La parte acquirente dichiara di aver ricevuto copia di polizza assicurativa indennitaria decennale a suo favore numero [REDACTED] (ai sensi dell'art.4 Decreto Legislativo n.122 del 20 giugno 2005) rilasciata da Italiana Assicurazioni, agenzia di Varese "Donizetti".

Si rimanda all'allegato B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente mediante ispezione Agenzia Territorio Varese 1 servizio di consultazione telematica alla data 20.04.2024 e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Malnate in data 23.02.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato come segue:

- Permesso di Costruire N. 66/2012 rilasciato in data 28.05.2013 per intervento di "nuova costruzione di n. 7 villette";
- DIA n. 143/2013 del 04.07.2013 per "variante al PdC n. 66/2012 relativa al posizionamento degli edifici";
- DIA n. 205/2013 del 02.10.2013 per "realizzazione di recinzione";
- Permesso di Costruire N. 12/2014 rilasciato in data 23.09.2015 per "realizzazione tratto di pista ciclopedonale e opere di urbanizzazione";
- SCIA n. 23/2015 del 13.02.2015 per "variante edifici";
- SCIA n. 149/2015 del 12.05.2015 per "variante recinzione";

Per l'immobile oggetto di perizia sono state presentate richieste per l'agibilità parziale in data 22.07.2015 prot. n. 15842, in data 09.10.2015 prot. n. 21241 ed infine in data 30.03.2019 prot. n. 6521 ma ad oggi risultano mancare ancora alcuni documenti che non consentono il rilascio dell'agibilità. Tali documenti sono: chiusura delle procedure e degli obblighi assunti in sede di Convenzione, dichiarazioni di conformità degli impianti, complete degli allegati obbligatori, APE firmata in originale e scrittura privata oltre ad elaborato relativa al vincolo

di asservimento di cui all'art. 27 del Regolamento Comunale vigente.

(allegato E: istanza accesso atti edilizi, PdC n. 66/2012 e voltura, DIA n. 143/2013, SCIA n. 23/2015 con piante immobile e planimetria generale, risposta del Comune alla richiesta di agibilità parziale ed elenco dei documenti mancanti)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (06.03.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. Le difformità rilevate consistono in una diversa conformazione del bagno presente al piano terra dovuta ad un ampliamento verso il disimpegno per l'alloggiamento della doccia, la mancanza del pergolato in aderenza alla loggia del piano terra, diversa collocazione della basculante del box e una differente conformazione della fioriera e dei muri sul balcone del primo piano.

Per la regolarizzazione sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria considerando che si interviene sui prospetti, costo indicativo € 4000,00=.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente anche all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 900,00= circa.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Malnate, risulta azionato in Ambito T5 – dei vuoti urbani in cui è possibile edificare e il cui Indice di Edificabilità Territoriale risulta pari a $I_t = 0,15$ mq/mq. Tale edificazione è già avvenuta con i titoli abilitativi su riportati.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto consiste nella metà di un edificio bifamiliare di recente costruzione (2013-2016) all'interno di un complesso costituito da n. 4 edifici bifamiliari collegati da una strada interna comune identificata al mapp. 11271 sub. 501 il cui ingresso avviene dalla via Nazario Sauro. All'interno dell'area comune vi è anche una pista ciclo-pedonale, realizzata secondo la Convenzione stipulata con il Comune, che unisce la via Nazario Sauro con la via E. Toti.

Zona periferica della città, l'immobile è posto nelle immediatezze della linea ferroviaria di TRENORD e in un intorno caratterizzato da edifici prevalentemente plurifamiliari alcuni dei quali di carattere popolare. La zona, comunque, è dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'unità in oggetto, di recente costruzione, con finiture di buona qualità e impianti a basso consumo energetico, si sviluppa su due piani fuori terra ed è libera su tre lati (nord, est e sud) con affaccio su area di proprietà mentre a ovest confina con un'altra unità abitativa e la rispettiva area di pertinenza.

L'unità è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ampio soggiorno/pranzo, con due aperture che consentono l'accesso diretto al giardino di proprietà, illuminato da faretti incassati a soffitto e dotato di

loggia a sud, una cucina abitabile con finestra che affaccia sul giardino, un piccolo ripostiglio nel sottoscala, un disimpegno dal quale si accede al bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia) e al box. Dalla scala presente nel soggiorno si accede al primo piano costituito da un disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola con balcone, una camera singola, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca), un locale pluriuso avente un'altezza interna pari a 2,40 m con accesso all'ampio balcone posto sopra il box e un locale tecnico/lavanderia finestrato avente anch'esso un'altezza interna pari a 2,40 m.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in generale in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di gravi problemi di infiltrazioni d'acqua riscontrati all'interno del box e in parte nel soffitto del bagno al piano terra oltre che alla base del muro nel locale pluriuso al primo piano. Tali infiltrazioni sono la conseguenza di un'impermeabilizzazione realizzata non a regola d'arte sul balcone sopra al box oltre che dalla presenza di griglie a pavimento incapaci di smaltire l'acqua piovana. Tali infiltrazioni hanno comportato la rovina del controsoffitto del box oltre a fenomeni di muffe ed efflorescenze sui muri e sui soffitti interessati dalle infiltrazioni.

Al momento del sopralluogo il citofono esterno e l'apertura elettrica del cancelletto non funzionavano.

Plafoni (componente edilizia): Soffitti intonacati e tinteggiati, con inserimento di faretti in alcuni locali

Pareti (interne): intonacate a gesso e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa
Ubicazione: bagni
condizione: ottime

Pavim. Interna Materiale: pavimento in ceramica tipo doghe in colore grigio posato a correre, con zoccolini dello stesso materiale
Condizioni: ottime

Infissi esterni: tipologia: serramenti in PVC con doppi vetri;
condizioni: ottime
protezione: tapparelle in pvc motorizzate e zanzariere;
condizioni: ottime

Infissi interni: tipologia: a battente laccate opache bianche con stipiti bianchi opachi;
a scorrere interno muro laccata opaca bianca in cucina e nel disimpegno al piano terra.
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce
condizioni: buone

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, frutti BTicino
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico tipologia: sottotraccia
 (impianto): alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
 Certificazioni: non rinvenute

VMC
 (impianto): Presente, canalizzata

Acqua calda tipologia: autonomo – con pompa di calore elettrica e accumulo
 sanitaria Certificazioni: non rinvenute
 (impianto):

Termico tipologia: autonomo – con pompa di calore elettrica e pannelli radianti
 (impianto): a pavimento
 condizioni: ottime
 Certificazioni: non rinvenute

Allarme: Presente
 (impianto)

TV: autonomo

Citofono autonomo
 (impianto):

Rivestimento Nessun rivestimento – Finitura con intonaco a civile tinteggiato a tre
 facciata colori della gamma delle terre e zoccolatura in piastrelle di ceramica
 (componente condizioni: buone
 edilizia):

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dagli elaborati di progetto recuperati in Comune dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione (PT e P1)	Sup. lorda di pavimento	139.39	100%	139.39
Balconi/logge	sup lorda di pavimento	20.43	30%	6,13
Locali tecnici	sup lorda di pavimento	18.77	50%	9.39
Box	sup lorda di pavimento	31.00	50%	15.50
Giardino	sup lorda di pavimento	118.00	10%	11.80
TOTALE		327,59		182,21 Arrotondata 182,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 consimili.

Nella prima parte del 2023 il mercato immobiliare italiano mostra un sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti. Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta, seguita dalle soluzioni indipendenti e semi-indipendenti. Continua l'apprezzamento per le soluzioni dotate di spazi esterni e per le case efficienti.

Il valore del bene come appresso definito, può essere considerato 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° 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 (rilevazione di esiti da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzino), tenuto conto anche dell'assenza di garanzia ed esprimendo la propria riserva in riferimento ad eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, della particolarità di una vendita giudiziaria oltre

all'assenza dell'agibilità il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile e pertinenze [A2]	182,00	€ 1.650,00	€ 300.300,00
TOTALE	182,00	€ 1.650,00	€ 300.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 300.300,00
Valore corpo	€ 300.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 300.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 300.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e pertinenze	182,00	€ 300.300,00	€ 300.300,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 10% dovuto alla presenza di vizi e difetti costruttivi, nonché all'esistenza di difformità catastali e urbanistiche da regolarizzare oltre all'assenza dell'agibilità.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per la presenza di vizi e difetti costruttivi e alla mancanza di agibilità: - € 30.030,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 4.900,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 265.370,00
Arrot. € 265.400,00

Considerando, inoltre, che l'immobile ad oggi si trova allo stato occupato la sottoscritta ritiene opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 212.320,00

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

€ 265.400,00

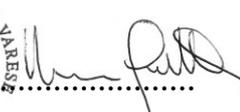
Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Bisuschio, 26 aprile 2024

l'Esperto nominato

ORDINE ARCHITETTI VARESE
Dott. Arch.
MIRIAM
GRIZZETTI
NR 1836



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

.....

Allegato B

.....

Allegato C

.....

Allegato D

.....

Allegato E

.....

Documentazione fotografica

.....

Invio perizia alle parti