

**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile**

Procedura Esecutiva iscritta al N. 124/2022 R.G.E.



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Besozzo**

**Esperto alla stima: Arch. Bombelli Fulvio
Email: fulvio.bombelli@gmail.com
Pec: fulvio.bombelli@archiworldpec.it**



INDICE SINTETICO Lotto 001

1. Dati Catastali

Bene: via Masserano 53/d - Besozzo

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati catastali: Informazioni riportate negli atti del Catasto al 10.02.2023

. Catasto fabbricati Comune di Besozzo (A826) (VA)

. Sez. Urb. BO, Fg. 5, Part. 3096, Sub. 1, Cat. A/3, cl. 9, Cons. 6 vani, Piano S-T-1, Sup. Catastale mq. 120, Totale escluse aree scoperte: mq. 118, Rendita euro 449,32;

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

. Sez. Urb. BO, Fg. 5, Part. 3096, Sub. 2, Cat. C/6, cl. 9, Cons. 33 mq., Piano S1, Rendita euro 73,29;

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

. Particelle corrispondenti al Catasto terreni

Comune di Besozzo (A826B) (VA) Foglio 9, part. 3096 Ente Urbano di a. 02.35;

2. Possesso

Bene: via Masserano 53/d - 21023 Besozzo (VA)

Possesso: utilizzato dalla famiglia dall'Esecutata.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Masserano 53/d - 21023 Besozzo (VA)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Masserano 53/d - 21023 Besozzo (VA)

PER UN CREDITO DI EURO 20.185,631 IN DATA 14/03/2023

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Masserano 53/d - 21023 Besozzo (VA)

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Masserano 53/d - 21023 Besozzo (VA)

Misure Penali: a seguito di verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese in data 19.12.2022, non risultano procedimenti pendenti promossi o a carico dell'Esecutata.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Masserano 53/d - 21023 Besozzo (VA)

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Besozzo
Lotto 001
via Masserano 53/d



di costruzione (n. 2927.1/2001)

. dal 03.09.2001 al 29.08.2003 - In corso di costruzione di 03.09.2001 Pratica n. 316560 in atti dal 03.09.2001 in corso di costruzione (n. 2927.1/2001)

. dal 29.08.2003 - Variazione del 29.08.2003 Pratica n. 286744 in atti dal 29.08.2003 Ultimazione fabbricato urbano (n. 11843.1/2003)

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi immobile attuale

[REDACTED] dal 03.09.2001 al 24.03.2003 - Proprietà - In corso di costruzione di 03.09.2001 Pratica n. 316560 in atti dal 03.09.2001 in corso di costruzione (n. 2927.1/2001)

[REDACTED] dal 24.03.2003 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Atto del 24.03.2003 Pubblico Ufficiale Cutino Ferdinando sede Besozzo (VA) Repertorio n. 50780 - Compravendita Trascrizione n. 4952.1/2003 Reparto PI di Varese in atti dal 10.04.2003.

. Particella **3096 sub. 2** - Visura n. T205729/2023

Dati identificativi immobile attuale

. dal 03.09.2001 - In corso di costruzione di 03.09.2001 Pratica n. 316560 in atti dal 03.09.2001 in corso di costruzione (n. 2927.1/2001)

. dal 03.09.2001 al 29.08.2003 - In corso di costruzione di 03.09.2001 Pratica n. 316560 in atti dal 03.09.2001 in corso di costruzione (n. 2927.1/2001)

. dal 29.08.2003 - Variazione del 29.08.2003 Pratica n. 286744 in atti dal 29.08.2003 Ultimazione fabbricato urbano (n. 11843.1/2003)

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi immobile attuale

[REDACTED] dal 03.09.2001 al 24.03.2003 - Proprietà - In corso di costruzione di 03.09.2001 Pratica n. 316560 in atti dal 03.09.2001 in corso di costruzione (n. 2927.1/2001)

[REDACTED] dal 24.03.2003 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Atto del 24.03.2003 Pubblico Ufficiale Cutino Ferdinando sede Besozzo (VA) Repertorio n. 50780 - Compravendita Trascrizione n. 4952.1/2003 Reparto PI di Varese in atti dal 10.04.2003.

Coerenze da nord come da schede catastali n. T104444 e T104445 del 28.10.2022:

. dell'abitazione: area pertinenziale di proprietà, Altra Unità Immobiliare, area pertinenziale di proprietà per i restanti due lati;

. dell'autorimessa: cortile comune, Altra Unità Immobiliare per due lati, terrapieno.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

• Alla data dei sopralluoghi (19 e 21 dicembre 2022) il fabbricato in oggetto è risultato corrispondente alle schede catastali in atti al NCEU prot. N. 000286744 del 29.08.2003.

Allegato C: documentazione catastale

C1.1: Visura storica per immobile n. T204356/2023 del 02.03.2023;

C1.2: Visura storica per immobile n. T205729/2023 del 02.03.2023;

C2: Visura storica per soggetto n. 222519/2023 del 0.02.2023;

C3.1: Scheda in atti al NCEU n. 286744 del 29.08.2003 estratta dallo scrivente in data 28.10.2022;



C3.2: Scheda in atti al NCEU n. 286744 del 29.08.2003 estratta dallo scrivente in data 28.10.2022;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Zona periferica del Comune amministrativo di Besozzo che conta complessivamente circa 8000 abitanti. La frazione in questione (Bogno), come le altre, mantiene autonome caratteristiche urbane. Il contesto in esame, posto ad ovest dell'abitato principale, comprende un insediamento prevalentemente residenziale caratterizzata da un'edilizia di tipo civile.

Area urbanistica:

Ambito caratterizzato da molteplici elementi naturalistici con la presenza di edificazioni a carattere residenziale (a media densità), dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Nel Comune è presente una stazione ferroviaria facente parte della linea FS Luino-Milano, oltre al collegamento con linea N20 delle Autolinee Varesine sulla tratta Varese-Sesto Calende. L'ambito comunale è attraversato dalla SS 629 e dalla SP 50 - che peraltro permettono un comodo collegamento con i Comuni limitrofi -, mentre la viabilità interna è costituita da vie di modesto calibro stradale.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, nonché di scuole e servizi di vicinato e alla persona.

3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha preso contatto con il Custode giudiziario individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese G.I.V.G. s.r.l., per concordare la data di un primo accesso all'immobile pignorato ed in tale occasione dare inizio alle operazioni peritali.

Il Custode giudiziario ha provveduto ad avvisare il creditore procedente, fissando per il giorno 19.12.2022, alle ore 09,00 presso l'immobile pignorato, la data, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali, regolarmente svoltesi, redigendo nel contempo il "verbale di sopralluogo con C.T.U."

Successivamente, in data 21 dicembre 2022 ad ore 09,00, lo scrivente ha completato le operazioni in sito, con un nuovo sopralluogo, provvedendo a:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. effettuare le misurazioni, ritenute utili dell'alloggio, constatare le caratteristiche strutturali e di finitura dei manufatti ed eseguire le opportune riprese fotografiche.
- c. accertare lo stato di manutenzione e conservazione del bene;
- d. eseguire i debiti riscontri con la documentazione grafica acquisita presso il Catasto;
- e. fornire all'Esecutata presente le necessarie informazioni sul processo esecutivo.

Tramite conferma da parte dell'Esecutata:

- . sono state individuate le persone che occupano l'alloggio, costituite dal convivente e dal figlio.
- . è stata verificata, nel contempo, l'assenza di occupanti privi di titolo, nonché la non sussistenza di contratti di locazione.

Allegato A: accertamenti preliminari

A1. Verbale di sopralluogo con CT

A2. Certificato storico di residenza

A3. Certificato storico di residenza



A4. Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
A5. Certificato di stato di famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare 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 provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria n. 9454 RG 2127 RP del 25.05.2011**, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Cutino Ferdinando rep. n. 71830/16627 del 12.05.2011 - Capitale di € 120.000,00 - durata anni 25 - Ipoteca di € 240.000,00, a favore di [REDACTED] con sede i [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] via [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva, in regime di separazione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento Immobiliare nn. 18763/13400 del 30.08.2022** Unep Tribunale di Varese - Rep. 2336 del 08.08.2022 a favore di [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva, in regime di separazione di beni.

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno.

Misure Penali: Nessuna

Allegato B: copia Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese n. T1 387909 del 16.03.2023

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si



Attestazione Prestazione Energetica:

Il fabbricato in questione, **non** è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia Entrate di Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'immobiliare in oggetto è pervenuta all'Esecutata, per il diritto di proprietà per quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito dott. Ferdinando Cutino, Notaio, in data 24.03.2003, rep. 50780/6557 da società [REDACTED] registrato a Gavirate il 03.04.2003, **trascritto in data 09.04.2003 al nn. 8075/4952.**

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

L'area sulla quale insiste il fabbricato figura in proprietà della società [REDACTED] [REDACTED], per atto di compravendita a rogito dott. Fortunato Gerbino, Notaio, in data 16.03.1994, rep. 87925, registrato a Varese il 25.03.1994 al n.416 e **trascritto a Varese in data 01.04.1994 al n.3343** di formalità;

Allegato D: Copia atto di compravendita dott. Ferdinando Cutino

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti al Comune di Besozzo in data 03.11.2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dalla documentazione d'archivio, trasmessa allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 05-12-29.12.2022 si riporta quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato in esecuzione del seguente titolo abilitativo:

Concessione Edilizia (Pratica n. 2000/0058) del 05.06.2000, prot. n. 7726, rilasciata dal Responsabile Area Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Besozzo a Soc [REDACTED] per lavori di "Nuova costruzione di n. 4 case a schiera e un edificio con n. 8 appartamenti" da eseguirsi in via Masserano;

Allegato E: documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale

E1. Copia Concessione Edilizia (Pratica n. 2000/0058) del 05.06.2000;

E2. Copia progetto Tav. 1;

E3. Copia progetto Tav. 4;

E4. Copia progetto Tav. 5;

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data dei sopralluoghi, ad un confronto tra i documenti acquisiti in Comune e le verifiche in sito, emerge che il fabbricato risulta realizzato in parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra riportati. Ciò premesso, pur trattandosi di modifiche di opere interne che non variano la destinazione d'uso né la superficie dell'Unità Immobiliare in questione, ad avviso dello scrivente, necessitano comunque di provvedimento di sanatoria edilizia.



Si impone pertanto, ai fini della regolarizzazione delle opere non autorizzate, predisporre idonea istanza, da inoltrarsi al Comune di Besozzo, corredata dei prescritti elaborati progettuali e di tutte le dichiarazioni atte a dimostrare il rispetto delle norme di settore vigenti in materia di igiene, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici.

Si indicano di seguito i conseguenti costi per spese tecniche di regolarizzazione amministrativa delle opere non autorizzate, previsti dalle vigenti disposizioni legislative in materia e che qui in linea presuntiva sono indicate nel loro importo minimo;

. predisposizione fascicolo per regolarizzazione edilizia	€ 1.500,00
. sanzione pecuniaria per il profilo edilizio	€ 1.100,00
. diritti di segreteria (minimo euro 51,65)	€ 52,00

Totale € **2.652,00**

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Besozzo, risultano ricompresi all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)- Insediamenti a prevalente destinazione residenziale - definiti AR1 Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale (art. 30.2).

Alla data dei sopralluoghi il fabbricato in oggetto è risultato corrispondente alle schede catastali in atti al NCEU prot. N. 000286744 del 29.08.2003.

Descrizione della proprietà

Come sopra riportato, trattasi di unità di abitazione e area pertinenziale, inserita in un complesso edilizio costituito da *n. 4 case a schiera* posta in via Masserano n. 53/D, zona periferica del Comune amministrativo di Besozzo, accessibile direttamente da una pubblica via di ridotto calibro stradale, tramite ingressi carraio e pedonale dotati di cancelli in ferro.

L'intero complesso edilizio si sviluppa su due piani f.t. oltre ad un piano seminterrato e si compone di *n. 4* unità abitative e relative aree pertinenziali.

L'intero stabile delinea una costruzione a schiera, con connotati propriamente residenziali, orientato in lunghezza in direzione est-ovest, caratterizzato da linee compositive semplici, senza particolari pregi architettonici; lo stesso è stato realizzato con materiali e finiture di buona qualità e ogni unità risulta completata con una struttura a porticato nella parte fronte strada.

Il primitivo compendio immobiliare è stato in seguito frazionato e la proprietà in esame si compone di *n. 1* unità abitativa e relativa area di pertinenza, come di seguito risultante al momento dei sopralluoghi:

- . piano seminterrato - H. interna m. 2,40 - con accesso diretto dal cortile comune, in cui si trovano i locali di servizio sopra decritti;
- . piano terreno - H. interna m. 2,70 - con ingresso da portico coperto, comprendente la zona giorno aperta, composta da soggiorno e cucina da cui si comunica con il portico esterno; in corrispondenza della parete ovest del soggiorno è posizionata la scala di comunicazione con il sovrastante piano;
- . piano primo - H. media interna m. 2,70 - raggiungibile dalla scala interna del soggiorno che disimpegna due camere (di cui una comunicante con un ripostiglio e un bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia);
- . area pertinenziale di proprietà, comprendente spazi pavimentati di accesso all'autorimessa e attigue superfici a verde piantumate.



Allegato 1. Documentazione fotografica

Caratteristiche descrittive

Il fabbricato in questione, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Plafoni (componente edilizia): intonaco civile tinteggiato; in legno a vista p. primo

Pareti (interne): intonaco civile tinteggiato, pilastro in soggiorno rivestito in pietra

Rivestimento (componente edilizia): piastrelle di ceramica, ad H. variabile
ubicazione: spazio cottura e locali di servizio
condizione: buone

Pavimenti Interni: materiale: ceramica in tutti i piani, scala interna a vista con alzate e pedate in marmo
condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri
condizioni: buone
protezione: oscuranti in legno, inferriate finestre parete ovest
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente, in legno tinteggiati al naturale
condizioni: buone

Porte di accesso: tipologia e materiale: portoncino blindato in legno tinteggiato scuro, n. 2 porte autorimessa basculanti, ad apertura manuale, rivestite in perline di legno, tinteggiate
condizioni: discrete

Impianti:

Distribuzione gas: non esiste dichiarazione di "conformità dell'impianto alla regola d'arte"

Acqua calda sanitaria e riscaldamento: tipologia: impianto riscaldamento autonomo e radiatori in acciaio -
Certificazioni: non è stato possibile reperire la dichiarazione di "conformità dell'impianto a regola d'arte"
condizioni: buone

Elettrico: tipologia: sottotraccia
certificazioni: non è stato possibile reperire la dichiarazione di "conformità dell'impianto alla regola d'arte"
condizioni: buone

Idrico: tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria condizionata: assente

Allarme: assente

TV: presente

Citofono: presente

Caratteristiche componenti esterne del fabbricato:

Facciate (componente edilizia): finitura in intonaco civile tinteggiato.
condizioni: buone

Portico (componente edilizia): pilastri rivestiti in pietra di appoggio trave longitudinale in legno a sostegno



tetto di copertura
condizioni: buone

Tetto, copertura portico e tettoia sopra autorimessa (componente edilizia): struttura e gronda in legno, copertura in tegole laterizie portoghesi, canali e pluviali in rame
condizioni: buone

Area esterna: pavimentata: portico in piastrelle e zoccolino di gres; camminamento pedonale al piano terreno e al seminterrato a gradoni, in lastre di beola posate direttamente sul terreno; area antistante l'autorimessa e scivolo di accesso in comune, in masselli autobloccanti di cemento prefabbricati

a verde: a prato, piantumata con essenze arboree ed arbustive nella porzione attorno al fabbricato.

Recinzione perimetrale con cordolo/muretto in cemento e soprastante cancellata in ferro tinteggiata
Cancello pedonale e carraio in ferro con apertura elettrocomandata, sostenuti da pilastri in c.a.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici sono state calcolate utilizzando le misure riportate negli elaborati progettuali, integrate con rilievi in sito.

La superficie commerciale abitativa e delle relative pertinenze, viene determinata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 come codificato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI" proposte dall'Agenzia del Territorio (Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI), come segue:

Livello di Piano	Destinazione Locale/vano	Superficie lorda mq.	Altezza netta m.	Coefficiente di valutazione %	Superficie commerciale mq.
seminterrato	vani accessori	6,40x5,00 = 32,00	2,40	25	8,00
	autorimessa	*	2,40		n. 2 posti auto
terreno	zona giorno	6,40x8,60 = 55,04	2,70	100	55,04
	portico	5,02x1,46 = 7,33		30	2,20
	superficie scoperta (tot. mq. 170)	65,00		10	6,50
		105,00		2	2,10
primo	zona notte	(6,40x8,60) - (1,20 x5,00) = 49,04 **	Hm. 2,70	100	49,04

TOTALE

122,93
Arrotondata
123
+
n.2 posti auto

* L'autorimessa sarà valutata a corpo in funzione della capacità di parcheggio e dello stato di manutenzione e conservazione



** Superficie al netto del vano scala conteggiato una sola volta in proiezione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, 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.

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 possibili variazioni.

8.2 Fonti di informazione

Osservatori del mercato:

- . Prezzi degli Immobili corrispondenti ai valori medi di mercato rilevati, per l'anno 2022, dalla C.C.I.A.A. di Varese, riferiti al Comune di Besozzo e relativi ad unità abitative *abitabili in buono stato*;
- . Banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia Entrate - 1° semestre 2022 -, riferite al Comune di Besozzo, zona periferica, relativamente ad *abitazioni civili*.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità abitativa 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 dell'assenza di garanzia per vizi (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:

Allegato 2. Osservatori del mercato immobiliare

2.1 - Prezzi immobili C.C.I.A.A di Varese

2.2 - A. E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica del compendio immobiliare



Destinazione	Superficie Commerciale mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore Complessivo €
Abitazione di tipo economico [A3] + area di pertinenza	123,00	1.200,00	147.600,00
Autorimessa	n. 2 posti auto	14.000,00	28.000,00
Totale			175.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Abbattimento forfettario

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia:

- € 8.780,00

8.4.2 Decurtazioni

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale e per la rimozione delle opere abusive, come sopra indicate, a carico dell'acquirente:

- € 2.652,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova:
Arrotondato

€ 164.168,00

€ 164.000,00

8.6. Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato da terzi"

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito postogli dal G.E. in merito allo "stato di possesso" del bene, il sottoscritto ha indicato che lo stesso risulta "utilizzato dalla famiglia dall'Esecutata".

Ne consegue che il valore dell'immobile, corrisponde al prezzo base d'asta sopra stabilito in

€ 164.000,00

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

Castiglione Olona, 25 marzo 2023

l'Esperto nominato
arch. Fulvio Bombelli



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A: accertamenti preliminari

- A1. Verbale di sopralluogo con CTU;
- A2. Certificato storico di residenza [REDACTED];
- A3. Certificato storico di residenza [REDACTED];
- A4. Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
- A5. Certificato di stato di famiglia.

Allegato B: copia Ispezione ipotecaria Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Varese n. T1 387909 del 16.03.2023

Allegato C: documentazione catastale

- C1.1: Visura storica per immobile n. T204356/2023 del 02.03.2023;
- C1.2: Visura storica per immobile n. T205729/2023 del 02.03.2023;
- C2: Visura storica per soggetto n. 222519/2023 del 0.02.2023;
- C3.1: Scheda in atti al NCEU n. 286744 del 29.08.2003 estratta dallo scrivente in data 28.10.2022;
- C3.2: Scheda in atti al NCEU n. 286744 del 29.08.2003 estratta dallo scrivente in data 28.10.2022;

Allegato D: Copia atto di compravendita dott. Ferdinando Cutino

Allegato E: documentazione reperita all'Ufficio Tecnico Comunale

- E1. Copia Concessione Edilizia (Pratica n. 2000/0058) del 05.06.2000;
- E2. Copia progetto Tav. 1;
- E3. Copia progetto Tav. 4;
- E4. Copia progetto Tav. 5;

Allegato 1. Documentazione fotografica

Allegato 2. Osservatori del mercato immobiliare

- 2.1 - Prezzi immobili C.C.I.A.A di Varese
- 2.2 - A. E. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Copia perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante

Copia di cortesia per il Giudice dell'Esecuzione

Invio perizia alle Parti

