

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE R.G.E. 142/2020

Giudice: **Dott.ssa Valentina Leggio**

████████████████████

Creditore procedente

Contro

████████████████████

Debitore esecutati

RELAZIONE PERITALE

* * *

Consulente Tecnico D'ufficio

Arch. Riccardo Campiglio

Studio Via Bernardino Luini,2 – 21100 Varese

mail: riccardo.campiglio@archiworldpec.it

riccardocampiglio@gmail.com

tel-fax. 0332-1953507

mob. 335-6931455

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Dott. Architetto Riccardo Campiglio, libero professionista con studio in Varese (VA), via Bernardino Luini, 2 iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 2370 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese al n. 1499 veniva nominato come perito estimatore in data 26.11.2021.

Il Giudice Dott.ssa Valentina Leggio poneva il seguente quesito:

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a.** la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione

dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza, altresì, l'Esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

- indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di

realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al Giudice dell’Esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli

ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la

sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al Giudice dell'Esecuzione tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'Esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'Esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al Giudice dell'Esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

m) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

n) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico

titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

p) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II comma, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto ed Custode.

q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;

Accettato il gradito incarico ricevuto, lo scrivente ha raccolto la documentazione necessaria e si è posto nelle condizioni ideali per poter assolvere il mandato assegnatogli nel migliore dei modi.

ACCERTAMENTI

Dopo una completa ed accurata lettura di tutti i documenti prodotti e di tutti gli elaborati ed atti recuperati, il sottoscritto Perito procedeva come prima operazione ad integrare la documentazione con quanto altro riteneva necessario ed effettuava sopralluogo del bene da stimare.

RISPOSTA AL QUESITO

Dopo una verifica generale e una lettura di tutti i documenti prodotti e di tutti gli elaborati ed atti reperiti, il sottoscritto Perito procedeva a rispondere al quesito postogli dal Giudice Dott.ssa Valentina Leggio .

Analizzando lo stato dei luoghi, non vi è la necessità di suddividere i beni in lotti.

a - Identificazione del bene

I beni oggetto di perizia sono composti da un immobile ad uso residenziale e il relativo box auto.

Sono catastalmente individuati nel comune di Arcisate, Via Giovanni Pascoli n.5 come segue.

Catasto Urbano

Comune di Arcisate:

- 1) Abitazione – Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 37, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 90 mq totale escluse aree scoperte 87mq, Rendita €336,99, indirizzo: Via Giovanni Pascoli 5, Scala C piano 3

Intestato a:

- [REDACTED]

Confini del bene esecutato:

- Nord/est: Affaccio su cortile comune
- Sud/est: Affaccio su cortile comune
- Sud/ovest: Affaccio su cortile comune
- Nord/Ovest: A.U.I. all'interno del fabbricato / vano scala comune

- 2) Box auto – Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 11, categoria C/6, Classe 9, Consistenza 23mq, Superficie Catastale Totale 25 mq, Rendita €76,02, indirizzo: Via Giovanni Pascoli 5, piano T

Intestato a:

- [REDACTED]

Confini del bene esecutato:

- Nord/est: Cortile comune
- Sud/est: A.U.I. all'interno del fabbricato
- Sud/ovest: A.U.I. all'interno del fabbricato
- Nord/Ovest: A.U.I. all'interno del fabbricato

I millesimi di proprietà per gli immobili in oggetto sono pari a 40,940.

L'immobile non ricade in ambito di detrazione IVA.

A seguito di accesso atti comunale effettuato in data 05.05.2022 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia P.E. 2097/82 prot del 21/01/1982 rilasciata il 18/06/1982
- Permesso di Abitabilità del 16/08/1989

Gli immobili risultano essere conformi a quanto presente nelle pratiche protocollate.

Sono presenti agli atti le planimetrie catastali relative gli immobili datate entrambe 21/12/1985, che risultano essere conformi allo stato dei luoghi.

b - Descrizione dei beni

I beni sono inseriti in un fabbricato condominiale pluripiano ad uso residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene tramite il cortile comune che affaccia su Via Pascoli.

Gli immobili oggetto di perizia si compongono di un appartamento sito al terzo piano del condominio e del relativo box auto con accesso carraio dal piazzale comune.

L'appartamento è composto da due camere, un soggiorno con zona pranzo, una cucina ed un bagno. Sono presenti anche due balconi situati uno sul prospetto nord est ed uno sul lato sud ovest.

Il fabbricato è posto in zona semicentrale del comune di Arcisate servita dalle principali vie di comunicazione.

Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche Esterne

Il fabbricato è servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui. Vi è un adeguato collegamento tramite infrastrutture pubbliche nelle strette vicinanze. I muri perimetrali sono costituiti da muratura in laterizio e pilastri in cemento armato.

Le strutture principali in relazione alla tipologia edilizia si configurano come segue. I solai sono costruiti in latero-cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in buone condizioni e presentano con mattoncini a vista.

Il tetto è realizzato con copertura a falde con gronda sporgente di circa 70 cm. Nel caso specifico risultano funzionali i canali di gronda, le converse ed i discendenti, i quali scaricano nella rete di smaltimento preposta.

Caratteristiche Interne

L'immobile internamente risulta essere così suddiviso: L'ingresso avviene dal vano scala comune su una zona giorno con zona pranzo, una cucina abitabile, due camere ed un bagno. L'immobile è dotato di due balconi coperti.

L'unità è in buono stato di manutenzione, nel bagno sono presenti rivestimenti ceramici e sanitari di tipo standard, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche abbastanza datate ma in buono stato e le pitturazioni sono in ottimo stato.

L'impianto elettrico è funzionante, come peraltro l'impianto di riscaldamento che risulta essere di tipo autonomo e presenta come terminali di emissione dei radiatori a parete alimentati tramite caldaia murale a gas di recente installazione.

E' presente anche un condizionatore a split ed un camino a legna nella zona giorno.

Internamente gli spazi sono suddivisi da tavolati in muratura intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono in legno a vetro doppio e gli oscuranti sono persiane.

Il box auto è di tipo singolo ed presenta un portone basculante in metallo.

L'appartamento è situato al terzo piano e non sono presenti ascensori o servo scala per tanto non risulta essere accessibile a portatori di handicap.

Internamente non presenta barriere architettoniche.

Da notarsi che l'eventuale sistemazione mediante l'installazione di servo scala sarà da compiersi sul vano scala comune con relativi oneri e obblighi di natura condominiale.

L'importo stimato per tali opere è quantificabile in €18.000,00.

Calcolo superficie commerciale

Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle

pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di stima e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%
la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%
la superficie del giardino verrà considerata al 10%
la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

APPARTAMENTO

Piano terzo: Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 37

- Zona giorno	Sup Lorda mq 31,15	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 31,15	
- Cucina	Sup Lorda mq 12,55	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 12,55	
- Camera	Sup lorda mq 17,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,90	
- Camera	Sup Lorda mq 17,50	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,50	
- Disimpegno	Sup Lorda mq 2,85	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 2,85	
- Bagno	Sup Lorda mq 5,75	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,75	
- Balcone	Sup Lorda mq 3,45	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq 1,20	
- Balcone	Sup Lorda mq 6,90	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 2,40	
Totale sup commerciale	91,30mq	

BOX AUTO

Piano terra – Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 11

- Balcone Sup Lorda mq 24,90 Coeff. 1,00

Sup. Comm. mq. 24,90

Totale sup commerciale 24,90mq

c - Stato di possesso dei beni

Gli immobili relativi sono così intestati:

1) Abitazione - Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 37

Intestato a:

- [REDACTED]

2) Box auto - Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 11

Intestato a:

- [REDACTED]

Al momento gli immobili risultano essere occupati dal debitore ed i suoi famigliari.

Di seguito si riportano le trascrizione avvenute nel ventennio al fine di verificarne la continuità:

Abitazione - Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 37

- ISCRIZIONE del 12/07/1996 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 9453

Pubblico ufficiale GRAFFEO ALDO Repertorio 65461 del 09/07/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1942 del 19/09/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1943 del 19/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2015 del 15/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 77 Registro Generale 328

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 68064 del 29/12/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 739 del 25/03/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 2704 del 02/12/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Annotazione n. 2705 del 02/12/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 2706 del 02/12/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2707 del 02/12/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 630 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 631 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 4038 del 21/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2088 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Comunicazione n. 1674 del 21/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

11. Comunicazione n. 2043 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 2051 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

13. Comunicazione n. 2097 del 02/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 18/04/2002 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 7378

Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 142660 del 20/03/2002

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- ANNOTAZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 1943 Registro Generale 18013

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 73986/6642 del 27/12/2001

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1545 del 1996

- ANNOTAZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 2707 Registro Generale 24724

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 75135/6706 del 07/03/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 77 del 2001

- TRASCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 9821 Registro Generale 14661

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1181 del 12/08/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3734 del 18/03/2021

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 3734

Registro Generale 5209

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1181/2020 del

03/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9821 del 2020

- TRASCRIZIONE del 23/06/2021 - Registro Particolare 9323 Registro

Generale 13033

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1182 del

17/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Box auto - Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 11

- ISCRIZIONE del 12/07/1996 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 9453

Pubblico ufficiale GRAFFEO ALDO Repertorio 65461 del 09/07/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1942 del 19/09/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 1943 del 19/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2015 del 15/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 77 Registro Generale 328

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 68064 del 29/12/2000

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 739 del 25/03/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. Annotazione n. 2704 del 02/12/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)

3. Annotazione n. 2705 del 02/12/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)

4. Annotazione n. 2706 del 02/12/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 2707 del 02/12/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

6. Annotazione n. 630 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 631 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 4038 del 21/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2088 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

Comunicazione n. 1674 del 21/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

11. Comunicazione n. 2043 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 2051 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

13. Comunicazione n. 2097 del 02/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 18/04/2002 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 7378

Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 142660 del 20/03/2002

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- ANNOTAZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 1943 Registro Generale 18013

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 73986/6642 del 27/12/2001

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1545 del 1996

- ANNOTAZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 2707 Registro Generale 24724

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 75135/6706 del 07/03/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 77 del 2001

- TRASCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 9821 Registro Generale 14661

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1181 del 12/08/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3734 del 18/03/2021

Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 3734

Registro Generale 5209

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1181/2020 del
03/11/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9821 del 2020

- TRASCRIZIONE del 23/06/2021 - Registro Particolare 9323 Registro
Generale 13033

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1182 del
17/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

d - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Il sottoscritto perito, dopo verifiche dettagliate, ha riscontrato l'assenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari e aventi causa o tesi a espropriazione o concessi con i loro carattere storico o artistico.

Da consuntivo del 31.12.2021 non risultano spese condominiali insolute.

**e - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili
all'acquirente mettiamo quelle notaio**

Il sottoscritto ha verificato la presenza delle seguenti formalità antecedenti al pignoramento relativo l'esecuzione in oggetto:

Abitazione - Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 37

- ISCRIZIONE del 12/07/1996 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 9453

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1942 del 19/09/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1943 del 19/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2015 del 15/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 77 Registro Generale 328

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 739 del 25/03/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 2704 del 02/12/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Annotazione n. 2705 del 02/12/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 2706 del 02/12/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2707 del 02/12/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

6. Annotazione n. 630 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 631 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 4038 del 21/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2088 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Comunicazione n. 1674 del 21/06/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/06/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 2043 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 2051 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. Comunicazione n. 2097 del 02/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/08/2011 (Art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 18/04/2002 - Registro Particolare 4950 Registro
Generale 7378

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO

- ANNOTAZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 1943 Registro
Generale 18013

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1545 del 1996

- ANNOTAZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 2707 Registro
Generale 24724

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 77 del 2001

Box auto - Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 11

- ISCRIZIONE del 12/07/1996 - Registro Particolare 1545 Registro
Generale 9453

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1942 del 19/09/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1943 del 19/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2015 del 15/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 77 Registro Generale
328

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI ANDREA Repertorio 68064 del
29/12/2000

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 739 del 25/03/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 2704 del 02/12/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Annotazione n. 2705 del 02/12/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 2706 del 02/12/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2707 del 02/12/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 630 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 631 del 24/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 4038 del 21/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2088 del 08/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

Comunicazione n. 1674 del 21/06/2011 di estinzione parziale
dell'obbligazione avvenuta in data
07/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2011 (Art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

11. Comunicazione n. 2043 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data

30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 2051 del 26/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data

30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

13. Comunicazione n. 2097 del 02/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data

05/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 18/04/2002 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 7378

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- ANNOTAZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 1943 Registro Generale 18013

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1545 del 1996

- ANNOTAZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 2707 Registro Generale 24724

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 77 del 2001

Da consuntivo del 31.12.2021 non risultano spese condominiali insolute.

f – Regolarità urbanistica

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dopo accurata verifica presso il Comune di Arcisate mediante richiesta di Accesso agli atti sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia P.E. 2097/82 prot del 21/01/1982 rilasciata il 18/06/1982

- Permesso di Abitabilità del 16/08/1989

Il sottoscritto ha proceduto in seguito ad eseguire rilievo dello stato di fatto e gli immobili risultano essere conformi a quanto presente nelle pratiche protocollate.

g – APE attestato di prestazione energetica

Dai controlli del sistema CENED non risulta essere presente nessuna APE per gli immobili in oggetto.

h - Descrizione analitica dei beni

I beni oggetto di perizia sono composti da un immobile ad uso residenziale e il relativo box auto situati all'interno di un fabbricato pluriabitativo ad uso residenziale.

Il sottoscritto Perito Estimatore passando alla stima diretta dei beni sopra descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenendo conto del carico e delle spese, delle ipoteche, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possano ritenere simili, fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza del bene nel suo complesso, la giacitura, l'ubicazione, l'esposizione, il suo stato di manutenzione, il suo sfruttamento attuale e futuro, dopo aver effettuato una ricerca di mercato, paragonando beni simili compravenduti in date recenti, stabilisce che l'immobile oggetto di perizia possano essere valutati nel seguente modo :

stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità

sarà al 50%, la superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale. E' chiaro che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare. Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle finiture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Infine, si potrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Superfici commerciali immobili

Il sottoscritto CTU procede al calcolo delle superfici ragguagliate in base alle considerazioni prima espone.

APPARTAMENTO

Piano terzo: Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 37

- Zona giorno	Sup Lorda mq 31,15	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 31,15	
- Cucina	Sup Lorda mq 12,55	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 12,55	

- Camera	Sup lorda mq 17,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,90	
- Camera	Sup Lorda mq 17,50	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 17,50	
- Disimpegno	Sup Lorda mq 2,85	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 2,85	
- Bagno	Sup Lorda mq 5,75	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 5,75	
- Balcone	Sup Lorda mq 3,45	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq 1,20	
- Balcone	Sup Lorda mq 6,90	Coeff. 0,35
	Sup. Comm. mq. 2,40	

Totale sup commerciale 91,30mq

Valore commerciale immobile

Valore immobile = mq 91,30 x €1000,00 = €91,300,00

BOX AUTO

Piano terra – Sez. Ur. AR, Fgl.8, Particella 1791, Subalterno 11

- Balcone	Sup Lorda mq 24,90	Coeff. 1,00
	Sup. Comm. mq. 24,90	

Totale sup commerciale 24,90mq

Valore commerciale immobile

Valore immobile = a corpo 1 x €12.000,00 = €12.000,00

Totale valore immobili =

€91,300,00 + €12,000,00 = €103.300,00

Da decurtare del 5% per assenza di garanzia vizi occulti:

€103.300,00 – 5% = €98.135,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO = €98.000,00 €

Si allega alla seguente perizia:

- Documentazione Fotografica
- Visure storiche degli immobili
- Ispezioni Ipotecarie
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale

Con quanto sopra, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli.

Varese, li' 24/05/2022

In Fede

Dott. Arch. Riccardo Campiglio

