

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente: **PRISMA SPV SRL**

creditore intervenuto: **COOPERATIVA SOCIALE COOPSELIOS S.C.R.L.**

contro: **XXXXXX XXXXXX**

N° Gen. Rep. **128/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ida Carnevale**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Lotto UNICO

Unità immobiliare residenziale sita in

**COMUNE DI CARNAGO (VA)**

**PIAZZA DIAZ 12**

**INDICE DELLA RELAZIONE**

<b>A) PREMESSA</b>	pag 2
<b>B) INDICE SINTETICO</b>	pag 4
<b>C) PERIZIA DI STIMA</b>	pag 5
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 5
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 6
3) STATO DI POSSESSO	pag 6
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 7
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 7
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 8
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 8
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 9
<b>D) ELENCO ALLEGATI</b>	pag 11

**A) PREMESSA**

Il Giudice Dott.ssa Ida Carnevale, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 128/2021, promossa dal creditore procedente **PRISMA SPV** contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 19/12/2021 (notificato mediante pec il 21/12) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 27/04/2022; di conseguenza il termine per il deposito relazione 27/03.

Successivamente, con istanza del 24/03, il sottoscritto chiedeva proroga di almeno 60 gg per impossibilità di accesso al primo tentativo e successivo accesso forzoso il 22/03

Nel verbali di udienza del 27/4 il giudice ha disposto il rinvio dell'udienza al 22/6 e di conseguenza **nuovo termine di deposito relazione ed inoltre alle parti il 23/5/2022.**

Ho depositato il giuramento di rito mediante procedura telematica in data 27/12/2021 e rispondo di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il sottoscritto è stato contattato dal custode giudiziario G.I.V.G. il 21/12 e ha inviato allo stesso la documentazione catastale il 28/12; è stato possibile effettuare il 1° tentativo di sopralluogo in data 20/01/2022 (*allegato 1*) non andato a buon fine per mancanza dell'esecutato.

Effettuato poi un 2° sopralluogo ma con accesso forzoso il 22/03/2022 (*allegato 1*).

Oltre ai sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati, in data 28/12/2021 (*allegati dal 3 al 5 compreso*) mediante accesso online
- Comune di Carnago (VA), Ufficio Tecnico, richiesta di accesso atti in data 03/04/2022, possibilità visione pratiche il 19/04/2022 (*allegato 11*)
- Comune di Carnago (VA), Ufficio Anagrafe, richiesta certificati in data 16/05/2022 e rilascio il 17/05 (*allegato 10*)
- Comune di Sala Comacina (CO), Ufficio Anagrafe, richiesta certificati in data 16/05/2022 e

rilascio il 18/05 (*allegato 10*)

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/05/2022, per ispezione (*allegato 8*)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia che trasmette mediante e-mail pec al legale del creditore procedente (*allegato 17*) e del creditore intervenuto (*allegato 18*) oltre che preventivamente invio copia cartacea al debitore (*allegato 16*).

Inoltre poi la medesima tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 14*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza.

**Il pignoramento riguarda un'unica unità immobiliare ad uso residenziale non divisibile.**

## **B) INDICE SINTETICO**

### **1) Dati Catastali**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA), codice B796

**Lotto:** unico

**Categoria:** abitazione di tipo economico (A/3)

**Dati catastali:** sez CA, fg 4, particella 574, sub 7

### **2) Possesso**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA)

**Lotto:** unico

**Possesso:** INTESTATO ALL'ESECUTATO

### **3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA)

**Lotto:** unico

**Accessibilità:** no

### **4) Creditori Iscritti**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA)

**Lotto:** unico

**Creditore Procedente:** PRISMA SPV SRL

**Creditore Intervenuto:** COOPERATIVA SOCIALE COOPSELIOS S.C.R.L.

### **5) Comproprietari non eseguiti**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA)

**Lotto:** unico

**Comproprietari non eseguiti:** no

### **6) Misure Penali**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA)

**Lotto:** unico

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### **7) Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** piazza Diaz 12, Carnago (VA)

**Lotto:** unico

**Continuità delle trascrizioni:** sì, come da certificato notarile

## C) PERIZIA DI STIMA

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Unità immobiliare al piano 1°; oltre a sgombero al piano sottotetto e porticato al piano terra**  
piazza Diaz 12, Carnago (VA)  
sez CA, fg 4, particella 574, sub 7 (*allegato 4 e 5*)

**Descrizione:**

Catastalmente identificato come abitazione di tipo economico (A/3).

Unità residenziale al piano 1° con incluso locale s gombero al piano sottotetto e porticato al piano terra (*allegato 4*)

**Quota e tipologia del diritto:**

IMMOBILE INTESTATO AL SOGGETTO DEBITORE.

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, titolare unico della proprietà, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX

**Pignoramento:** la piena proprietà a favore di PRISMA SPV SRL (creditore procedente) e COOPERATIVA SOCIALE COOPSELIOS S.C.R.L. (creditore intervenuto)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

intestazione:

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, titolare unico della proprietà, C.F.: XXX XXX  
XXXXX XXXXX

Descrizione da visura catastale:

Comune di Carnago (VA)

Unità residenziale su due livelli: sez CA, fg 4, particella 574, sub 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 101 mq, rendita € 244,03, piazzale Diaz Armando 12, piano T-1 (*allegato 5*)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 16/01/2012 protocollo n. VA0010249 in atti dal 16/01/2012 BONIFICA IDENTICATIVO CATASTALE (n. 3705.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. VA0448295 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 229157.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO del 17/03/1988 in atti dal 05/05/1999 (PF 98) (n. 11.2/1988)

**informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (22/03/2022), rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU del 17/03/1988, l'unità immobiliare è risultata non corrispondente: l'abitazione al piano 1° è corretta in termini di consistenza e di superficie lorda ma non la posizione delle murature interne mentre il piano sottotetto risulta più ampio e con altezze interne lievemente differenti.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 4) e fotografica (all 2)*

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel comune Carnago, nella provincia di Varese, a sud del capoluogo e a circa 15 km dallo stesso.

E' un comune di circa 7.000 abitanti, posizionato a 350 mt di quota.

Il comune è inserito in ampia zona verde ma è a soli 5 km dall'autostrada Varese-Milano e a 50 km dal centro di quest'ultimo.

Dista in oltre 20 km dal confine Svizzero, 15/20 dai laghi di Varese, Monate e Comabbio e 30 dal Maggiore.

Nel territorio comunale sono disponibili le scuole dell'infanzia e primaria mentre le secondarie di 1° grado nei paesi limitrofi ma nelle immediate vicinanze.

Alcune scuole superiori sono ubicate nel raggio di 8-10 km oppure a Varese (15 km).

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Tradate (10 km), Gallarate (12 km) e a Varese (13 km).

Il paese è servito dalla linea autobus, linea ferrovia FS Varese-Milano a 4 km e linea ferrovia Trenord Varese-Milano a 8 km

L'unità oggetto di pignoramento è posizionata nel centro storico del paese, dove sono ubicate le attività commerciali del paese, la parrocchia, gli uffici comunali e postali, oltre che a 400 mt dalla fermata autobus di linea.

A breve distanza (3 – 4 km) sono presenti alcuni supermercati e un grosso centro commerciale per il fai da te.

L'immobile è inserito in ambito di corte nel centro storico, indicativamente risalente alla fine '800 inizi '900 e ha subito modifiche o riparazioni negli anni.

Inquadrato dal PGT vigente in "Nuclei di Antica Formazione" (*allegato 9*).

Realizzato presumibilmente con muratura portante pietre e/o mattoni, solai originariamente probabilmente in legno mentre ad oggi non definito, probabilmente latero-cemento (o struttura mista acciaio e laterizio) e copertura in legno.

L'appartamento è disposto integralmente al piano primo ma la proprietà comprende una piccola porzione di porticato al piano terra e un ampio sottotetto ad uso sgombero.

*Nella documentazione fotografica (allegato 2) sono inserite fotografie aeree tratte da Google atte a localizzare l'immobile.*

## 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (22/03/2022) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza del custode.

Causa assenza e irreperibilità dell'esecutato o suo incaricato, è stato necessario procedere mediante accesso forzoso del fabbro e sostituzione delle serrature.

L'unità è chiaramente in stato di abbandono e la proprietà esecutata risulta residente presso una Residenza Sanitaria Assistenziale in altro comune e altra provincia.

*Per chiarimenti e conferme si consultino l'allegato 1 (verbali di sopralluogo GIVG), 2 (documentazione fotografica), 10 (certificati anagrafici), 5 (visura catastale)*

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile del 06/09/2021 - *allegato 7*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/05/2022 (*allegato 8*), si riporta quanto segue:

##### Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE N. 6977/3948 del 24/03/2006**, nascente da atto di compravendita del 17/03/2006 rep. 224428/9313 Notaio IVALDI RICCARDO di Milano.  
Acquirente: debitore esecutato della procedura  
GRAVANTE SULL'IMMOBILE IN OGGETTO  
(*allegato 6 – ad oggi non presente*)
- b) **ISCRIZIONE CONTRO N. 6978/1389 del 24/03/2006** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 17/03/2006 rep. 224429/9314 Notaio IVALDI RICCARDO di Milano.  
Contro: debitore esecutato della procedura  
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO  
(*documento in atti*)
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO N. 15049/10725 del 15/07/2021** nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 09/06/2021 rep. N. 1138  
A favore: PRISMA SPV S.R.L.  
Contro: debitore esecutato della procedura  
GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO  
(*oggetto della presente esecuzione*)

Da certificato anagrafico (*allegato 10*) l'esecutato risulta di stato libero.

L'atto notarile di acquisto (*allegato 6 – ad oggi non presente*) è stato richiesto dal sottoscritto il 28/04/2022 presso l'archivio notarile di Milano, essendo il notaio rogante in pensione, ma ad oggi la copia informatica non è stata ancora fornita. Sarà cura del sottoscritto integrare la presente depositando il documento appena sarà disponibile.

Da certificato anagrafico (*allegato 10*) l'esecutato risulta in convivenza anagrafica presso una Residenza Sanitaria Assistenziale.

Non si segnalano atti di asservimento urbanistico

Non si segnalano limitazioni d'uso

#### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

##### 5.1 Spese condominiali e spese scadute:

L'unità NON è in contesto condominiale.

##### 5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente l'immobile non ha l'accessibilità disabili in quanto posizionato al piano primo raggiungibile mediante scala comune di piccole dimensioni.

Internamente all'appartamento il disimpegno e il bagno sono posizionati ad una quota superiore.

Si sconsiglia l'acquisto a soggetti diversamente abili ma se fosse necessario è ipotizzabili l'installazione di un impianto montascale (di piccola dimensione e senza possibilità di trasporto di una carrozzina) nella scala comune, la creazione di una rampa interna per guadagnare la quota maggiore del disimpegno e la modifica del bagno, per un importo di almeno 15.000 €

### 5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'unità NON è in contesto condominiale.

### 5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Probabilmente non esistente.

### 5.5 Certificazione impianti:

Probabilmente non esistenti.

### 5.6 Avvertenze ulteriori:

L'unità risulta degradata per abbandono e infiltrazioni dal livello sottotetto causa tegole rotte in più punti.

Come ben evidente nella documentazione fotografica (*allegato 2*), sia l'appartamento che soprastante ampio vano sottotetto sono occupati ad arredamenti ed oggetti di varia natura.

## 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla visura catastale (*allegato 5*), oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 7*), da atto notarile di acquisto (*allegato 6 – ad oggi non presente*) e dall'ispezione ipotecaria (*allegato 8*), si deduce e riassume quanto segue:

### 6.1 Attuale proprietà:

**Dal 17/03/2006 la proprietà piena** è del soggetto esecutato che ha acquistato mediante atto redatto da notaio IVALDI RICCARDO di Milano, n. repertorio 224428/9313, trascritto a Varese il 24/03/2006, nn. 6977/3948, da Manfredi Debora

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

a MANFREDI DEBORA la proprietà è pervenuta mediante atto redatto da notaio CANDORE CARMELO di Arcisate il 02/08/2001, n. repertorio 3232, trascritto a Varese il 06/08/2001, n. 9233, da Adimari Rosa e Ferraro Fabio

## 7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

### 7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti in data 03/04/2022 con possibilità visione pratiche il 19/04/2022.

E' emerso solamente un progetto del 1983 (*allegato 11*) relativo a modifiche interne e modifica apertura

### 7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Come da documenti di PGT vigente di cui si allega la documentazione (*allegato 9*), l'immobile è inquadrato dal PGT vigente in "Nuclei di Antica Formazione"

In merito alla tipologia degli interventi ammessi e ai dettagli relativi alle prescrizioni si faccia riferimento a quanto indicato nel PGT e allegato alla presente (*allegato 9*).

### 7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (22/03/2022), rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU del 17/03/1988, l'unità immobiliare è risultata non corrispondente: l'abitazione al piano 1° è corretta in termini di consistenza e di superficie lorda ma non la posizione delle murature



interne mentre il piano sottotetto risulta più ampio e con altezze interne lievemente differenti.

*Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 4) e fotografica (all 2)*

**E' necessaria la variazione catastale**

#### **7.4 Conformità edilizia**

Confrontando l'ultimo ed unico progetto comunale reperito con l'accesso atti presso u.t.c., con il rilievo di massima eseguito dal sottoscritto, non c'è corrispondenza in riferimento a piccoli spostamenti delle pareti interne e altrettanto piccole differenze alle dimensioni delle aperture esterne.

Le piccole difformità riscontrate sono sanabili mediante procedura di SCIA in sanatoria i cui costi sono stati detratti al valore dell'immobile nel paragrafo 8.4

*Per maggior chiarezza si consultino l'ultimo ed unico progetto comunale (all 11) e la documentazione fotografica (all 2).*

**E' necessaria la sanatoria**

### **8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:**

#### **8.1 Descrizione degli immobili**

L'unità oggetto di pignoramento è posizionata nel centro storico del paese, dove sono ubicate le attività commerciali del paese, la parrocchia, gli uffici comunali e postali, oltre che a 400 mt dalla fermata autobus di linea.

A breve distanza (3 – 4 km) sono presenti alcuni supermercati e un grosso centro commerciale per il fai da te.

L'immobile è inserito in ambito di corte nel centro storico, indicativamente risalente alla fine '800 inizi '900 e ha subito modifiche o riparazioni negli anni.

Realizzato presumibilmente con muratura portante pietre e/o mattoni, solai originariamente probabilmente in legno mentre ad oggi non definito, probabilmente latero-cemento (o struttura mista acciaio e laterizio) e copertura in legno.

L'appartamento è disposto integralmente al piano primo ma la proprietà comprende una piccola porzione di porticato al piano terra e un ampio sottotetto ad uso sgombero.

E' in stato di semi abbandono da tempistica non nota, ma probabilmente abitata almeno fino a settembre 2019 (data di cancellazione residenza dell'esecutato) e con segni di degrado a seguito infiltrazione dalla copertura per presenza di alcune tegole rotte che richiederebbero la loro sostituzione il prima possibile.

Le condizioni generali dell'appartamento sono appena sufficienti e gli ultimi interventi potrebbero risalire indicativamente al 1983, data dell'unico progetto trovato presso u.t.c. (*allegato 11*).

Internamente i pavimenti sono di ceramica, le finestre in legno con doppi vetri, portoncino in legno, persiane lato ovest in legno con necessità di manutenzione.

Impianto elettrico con vecchi frutti marca Bticino serie magic probabilmente da rifare o almeno adeguare.

Impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia murale a metano installata al piano sottotetto; quest'ultimo è raggiungibile da scaletta esterna in legno in mediocri condizioni.

Il sottotetto è un ampio spazio ad uso sgombero, senza intonaci e pavimenti, copertura in legno con struttura datata ma apparentemente in buone condizioni, con manto di copertura in tegole di laterizio a vista; queste ultime almeno in parte in pessime condizioni, idem la lattoneria di lamiera.

## 8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, della vetustà, del livello di manutenzione e conservazione, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, 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.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni (non attendibili).

Le due fonti di riferimento sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**.

- a) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2021, Comune di Carnago, zona centrale, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, abitazioni civili, il cui valore è variabile da 850 a 1.150,00 €/mq per stato di conservazione "normale" (*allegato 12*), ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **600,00€/mqc** considerando lo stato di conservazione e la tipologia
- b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2021, Carnago, unità abitative ponendo l'immobile nella categoria da ristrutturare, i cui valori sono variabili da 400,00 a 600,00 €/mq (*allegato 13*); ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **600,00 €/mqc** considerando lo stato di conservazione e la tipologia

Essendo i due listini allineati si ritiene corretto assegnare un valore di **600,00 €/mqc**

Per dettagli si faccia riferimento agli allegati 2, 12 e 13

## 8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo oltre che disegni catastali e comunali, 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:

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
1	Abitazione	69,00 mq	1,00	69,00 mqc	E - O
1	Balcone	8,40 mq	0,30	2,52 mqc	O
2	Sottotetto	150,00 mq	0,30	45,00 mqc	
T	Portico	8,30 mq	0,30	2,49 mqc	E
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>119,01 mqc</b>	

### DA CUI IL VALORE DI MERCATO RISULTA:

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

119,01 mqc x 600,00 €/mqc = € 71.406,00 arrotondato a € 71.400,00  
 € settantunmilaquattrocento/00

**8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni**

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:  
5% di € 71.400,00 = \_\_\_\_\_ € 3.570,00 +
- b) SCIA in sanatoria comprendente sanzioni e spese tecniche necessarie per la pratica e la variazione catastale (paragrafo 7.4) \_\_\_\_\_ € 3.000,00 =
- TOTALE DETRAZIONI** \_\_\_\_\_ **€ 6.570,00**

**VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:**

€ 71.400,00 - € 6.570,00 = € 64.830,00 arrotondato a \_\_\_\_\_ **€ 65.000,00**  
**€ sessantacinquemila/00**

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

**D) ELENCO ALLEGATI**

- all. 1) verbali GIVG di sopralluogo
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) documentazione catastale: mappa
- all. 4) documentazione catastale: planimetria
- all. 5) documentazione catastale: visura storica
- all. 6) atto di acquisto (integrato successivamente)
- all. 7) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 8) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare relativa al debitore
- all. 9) documenti di PGT
- all. 10) certificati anagrafici
- all. 11) pratica edilizia per modifiche interne del 1983
- all. 12) quotazione O.M.I.
- all. 13) quotazione CCIA di Varese
- all. 14) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 15) check list documentazione richiesto co decreto di incarico
- all. 16) raccomandata di inoltro copia cartacea relazione e allegati al debitore
- all. 17) e-mail PEC di inoltro relazione al legale del creditore

Luvinate, 23 maggio 2022

L'Esperto nominato  
**Geom. Luca Autelli**