
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
IFIS NPL INVESTING S.p.A.

contro:
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. ***205/2023***

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Comune di Luino (VA) – XXXXXX XXXXX X civ.2

Esperto alla stima: *Dr. Architetto Roberto Gizzi*
E-mail: *roberto.arch.gizzi@gmail.com*
Pec: *roberto.gizzi@archiworldpec.it*



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: Sez. Urb. VO, foglio 2, particella 6, sub 501

2. Possesso

Bene: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato con i loro figli e coniuge.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti con disabilità

Bene: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti con disabilità: no

4. Creditori Iscritti

Bene: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: IFIS NPL INVESTING S.p.A.

Creditori Iscritti: IFIS NPL INVESTING S.p.A.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: XXXXXX XXXXX X – Luino (VA) frazione di Voldomino – Civico 2

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Luino (VA)
Lotto 001
 XXXXXX XXXXX X al civ. n.°2

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T-1-2 in fabbricato sito nel Comune di Luino (VA) frazione Voldomino, zona periferica non di pregio.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/3] sita in XXXXXX XXXXX X – Luino frazione Voldomino – n°2

Unità immobiliare posta al piano 1°e 2° con locale sgombero e centrale termica pertinenziali al piano terreno (T).

Ingresso principale in vano scala sul mappale n.°41 e secondario direttamente nello sgombero da strada secondaria, l'abitazione è composta da: al piano primo disimpegno, ampio locale soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno disimpegnato; la zona notte al piano secondo composta da disimpegno notte, una prima camera singola, una seconda camera matrimoniale, una terza camera singola con piccolo balcone e un ripostiglio non finestrato, completano il cespite un ampio vano sgombero e centrale termica al piano terreno.

Quota e tipologia del diritto:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXX) nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961.

Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di *IFIS NPL INVESTING S.p.A.*.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue

intestazione: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione: Comune di Luino (VA) frazione di Voldomino.

Abitazione di tipo civile: Sez. Urb. VO, Fg.2, Mappale. XXXXXX – Cat. A/3, - zona cens. 1 - classe 5, consistenza vani 6,5 – sup. catastale totale 151 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq - rendita € 604,25 – XXXXXX XXXXX X n. 2 piano: T-1-2.

Dati derivanti da:

- Variazione del 26/04/1999 in atti dal 26/04/1999: fusione diversa distribuzione degli spazi interni (n. G02167.1/1999).
- Variazione del 02/10/2008 pratica n.VA0303172 in atti dal 02/10/2008: ristrutturazione (n.47306.1/2009).
- Variazione nel classamento del 02/10/2009 pratica n.VA0307899 in atti dal 02/10/2009: variazione di classamento (n.47306.1/2009).



Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

strada comunale, strada interna, XXXXXXX .

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano sgombero e c.t. da nord come da scheda:

altra proprietà, strada comunale, strada locale, vano scala, altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (08/05/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26/04/1999 presentata per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

(All.: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20.04.1999 estratta dallo scrivente in data 12.04.1999).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica nella frazione di Voldomino superiore Comune di Luino (VA); il fabbricato in oggetto è prospiciente XXXXXXX XXXXX X e confinante con la strada comunale denominata in mappa "Strada detta di Luvino".

L'edilizia prevalentemente residenziale non è di pregio ma ben collegata ai servizi principali, nelle vicinanze c'è una scuola, negozi, la Chiesa e la possibilità d'accedere al servizio di trasporto pubblico.

Area urbanistica: a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: ben collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie.

Servizi offerti dalla zona: buona la presenza di servizi, attività commerciali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 08 maggio 2024 con inizio delle operazioni alle ore 10.00 a seguito di contatti telefonici avuti con il custode giudiziario, operazioni concluse per intero alle ore 11.00 circa.

Alla data del sopralluogo alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato con i propri figli minorenni e la moglie come dallo stesso esecutato dichiarato allo scrivente.

(all.: Verbale di sopralluogo)



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 agli esecutati, per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di prestito_Iscritta a Varese in data 03/03/2023 ai nn. 4382/523, scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Guerriero Nicola (Lauria) del 30/12/2010, rep. 50968/15159, per euro 76.000,00 a garanzia di euro 70.000,00 contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961 a favore di XXXXXXXX nato in Senise il 18/05/1960.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Varese il 15/01/2024 ai nn. 732/561 emesso dal Tribunale di Varese e notificato il 24/11/2023 contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961 a favore di IFIS NPL INVESTING SPA con sede in Mestre.
- ◆ **Pignoramento:** - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Varese il 05/06/2008 ai nn.12467/7778 emesso dal Tribunale di Varese e notificato il 14/05/2008 contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Vigevano il 12/12/1961 a favore di Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute: nessuna.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è possibile alla data del sopralluogo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: *nessuno.*

Attestazione Prestazione Energetica: *nessuna.*

Avvertenze ulteriori: *nessuna.*

(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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 15.04.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Vigevano (PV) il 12/12/1961, C.F. XXXXXXX in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notar Candiloro Vito del 10/10/2001, rep. 7699, trascritto presso la Conservatoria di Varese addì 17/10/2001 ai nn. 16699/10880.
- In atto si legge quanto segue: *“La signora XXXXXXXXXXXX vende e trasferisce al signor XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX che, accetta e acquista la piena proprietà del fabbricato di civile abitazione sito in Comune censuario e amministrativo di Luino, sezione censuaria di Voldomino avente accesso dalla XXXXXXX n.2 che si sviluppa su tre piani e precisamente: piano terreno con ingresso-locale cottura, vano scala di accesso ai piani superiori, soggiorno; piano primo con disimpegno, wc, due camere; piano secondo con disimpegno, due ripostigli e un piccolo balcone”.*
- *Quanto descritto risulta censito al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1005880, Sezione VO, Foglio 10 con il mappale XXXXXXX XXXXXXX n.2, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.6, vani 5,5, R.C.L. 473.000. Originato dalla scheda catastale di variazione registrata all'ufficio del territorio di Varese in data 26 aprile 1999 al n.002167 di protocollo. Detta unità immobiliare risulta pure censita al C.T. di detto Comune, foglio logico 9 ed effettivo 10, alla partita 2857 con il mappale 6 fabbricato rurale, Ett. 0.00.50 senza estimi.*

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

(all. copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Luino).

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- *XXXXXXXXXXXX nata a Luino (VA) il 23/09/1928, c.f. XXXXXXXXXXXX.*
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Luino (VA) in data 02 maggio 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, risalente ai primi anni del 900 come segue:

- Autorizzazione Edilizia N. 1/99 rilasciata in data 30.04.1999 per opere di straordinaria manutenzione ex Legge 457/78, per cambio di destinazione d'uso da negozio a residenza senza opere.
- D.I.A. -Denuncia di inizio attività- protocollo N. 10909 in data 11.07.2008 per esecuzione d'opere di straordinaria manutenzione e modifiche interne fabbricato esistente.

(allegati: copia documentazione completa presente in atti visionata e copiata ai fini della presente)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultimo titolo edilizio.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima Dia.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino (VA), risulta azionato in Ambito **A nuclei di antica formazione** – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, *Norme di Attuazione Titolo III art. 25*.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia non signorile risalente ai primi decenni del '900.

Situato in zona periferica della città – Luino (Va) - in frazione Voldomino, è posto nelle immediatezze di via Asmara e via Copelli; è inserito in zona appartenente al Nucleo Storico della frazione di Voldomino di normale e buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo normale non signorile dotata di molti servizi e sufficientemente collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato composto da tre piani ha giacitura regolare a forma di rettangolo con doppio accesso da stradina locale e corte comune e una parete in aderenza con altra proprietà; le opere previste nell'ultimo titolo edilizio – DIA 10909 del 11/07/2008 – alla data del sopralluogo risultavano in gran parte incomplete soprattutto nei locali al piano terreno le cui murature presentavano anche evidenti segni di ammaloramento causato da umidità di risalita – evidenziati nel rilievo fotografico che si allega.

L'accesso principale all'unità in oggetto avviene a “nord” da stradina e corte comuni ed è rispetto il piano di campagna rialzato con due gradini, non è garantito il requisito dell'accessibilità ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia d'eliminazione delle barriere architettoniche, a livello strada invece l'accesso secondario su stradina locale a est – con riferimento alla planimetria catastale.

Si entra in un disimpegno a sinistra del quale in senso orario è presente: vano con all'interno la caldaia – centrale termica -, accesso al locale sgombero e vano scala di dimensioni



sufficienti.

Al primo piano c'è la zona giorno composta da: disimpegno in vano scala con in senso orario: bagno, angolo cottura, zona pranzo e soggiorno tutto in unico vano; pavimentazioni in ceramica, pareti al civile e tinteggiate, bagno con doccia, lavabo e water, le pareti dell'angolo cottura sono rivestite in ceramica.

Al piano secondo si trova la zona notte composta a tre camere disimpegnate la più piccola delle quali con piccolo balcone – con affaccio ad est come da scheda catastale -, ripostiglio al rustico.

Tutti i locali descritti sono dotati di aperture – finestre – con affacci su strada e stradina e corte comune in parte, con serramenti ancora in legno al piano terreno, in alluminio preverniciato ai piani superiori con taglio termico e vetrocamera.

Le altezze interne rilevate corrispondono sostanzialmente con quanto dichiarato nella planimetria catastale: al piano terreno è di 2,88 ml., al piano primo 2,65 ml. e l'altezza media dei locali zona notte mansardati è di 2,65 ml.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 184,00 circa, balcone 2,00 mq..

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione eccetto il locale sgombero al piano terreno e come già anticipato, non tutte le opere e le finiture sia internamente che esternamente sono state completate ciò è ben evidenziato nel rilievo fotografico che si allega alla presente.

| | |
|--|---|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | rasati e tinteggiati, mansardato il piano secondo - zona notte. |
| <i>Pareti (interne):</i> | intonacate al civile e tinteggiate. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | rivestimento in ceramica altezza 1,80 ml. circa. Ubicazione: bagno e angolo cottura. Condizione: buone. |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: ceramica. Condizioni: buone. |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: serramenti a battente ed a vasistas in alluminio con doppi vetri. Condizioni: buone. Protezione: mancanti. Condizioni: |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente laccate lucide bianche con stipiti bianchi. Condizioni: buone e in parte mancanti. |
| <i>Porte di primo ingresso:</i> | tipologia e materiale: portoncino in legno Condizioni: discrete/pessime. |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, frutti in gran parte mancanti. Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute |
| <i>Idrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice |
| <i>Aria/Condizionata (impianto):</i> | Non presente |
| <i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i> | tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in vano adibito. Certificazioni: non rinvenute |



Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti – caloriferi misti a piastra e tradizionali.
Condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Assente
TV: Centralizzato
Citofono (impianto): Presente solo campanello.

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Rivestimento al rustico.
Condizioni: al rustico.

Atrio e parti comuni
(componente edilizia): Pareti al civile e tinteggiate, pavimentazione in ceramica.
Rivestimento alzate e pedate vano scala in ceramica.
Condizioni: buone – presenti piccole lesioni e finiture incomplete.

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in legno con specchiature in vetro
condizioni: discrete.

Portineria: assente.

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: discreto buona quella dei locali abitazione.

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta di progetto ed il rilievo planimetrico parziale effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda <u>circa</u> | Coeff. | Superficie commerciale lorda <u>circa</u> |
|---------------|----------------------------|--|--------|--|
| Abitazione | Sup. lorda di pavimento | 117,00 | 100% | 117,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 2,00 | 30% | 0,60 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 56,00 | 25% | 14,00 |
| TOTALE | | 175,00 | | 131,60 Arrotondata 132,00 |



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche consimili.

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

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

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2023 – Camera di Commercio di Varese.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto 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 a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Commerciale lorda circa</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|---|------------------------|---------------------------|
| Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A3] | 132,00 | € 600,00 | € 79.200,00 |
| TOTALE | 132,00 | € 600,00 | € 79.200,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 79.200,00 |
| Valore corpo | € 79.200,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 79.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 79.200,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie commerciale Lorda circa</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione | 132,00 | € 79.200,00 | € 79.200,00 |

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:

- € 3.960,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

- € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.240,00
Arrot. € 75.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 60.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 75.000,00**

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
Varese, 09/08/2024

l'Esperto nominato
Dr. Architetto Roberto Gizzi

Si allegano i seguenti documenti:

1. Rilievo fotografico
2. Visure catastali
3. Copia atto di compravendita
4. Copia autorizzazioni edilizie

Invio BOZZA perizia alle parti

