

Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

105/2021

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n.1 lotti
N.1 abitazione

ESPERTO DELLA STIMA
GEOM. VINCENZO LOMBARDO
Mail: info@studiotecnicolombardo.it
Pec: vincenzo.lombardo@geopec.it



INDICE SINTETICO

- 1. IDENTIFICAZIONE LOTTI**
 - 1.1 LOTTO 1
- 2. STATO DI POSSESSO**
- 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO**
- 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**
 - 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. PRATICHE EDILIZIE**
- 8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**
 - 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 9. DESCRIZIONE IMMOBILI**
 - 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1
- 10. VALUTAZIONE LOTTI**
 - 10.1 CRITERI DI STIMA
 - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 10.3 VALUTAZIONE LOTTO 1
- 11. RIASSUNTO VALUTAZIONE**
 - 11.1 LOTTO 1



1	<p>ABITAZIONE</p> <p>Dati Catastali</p> <p>Bene: Via Oltrona n.2 – Barasso (Va) - 21020</p> <p>Lotto: 1</p> <p>a)</p> <p>Categoria: Abitazioni [A/3]</p> <p>Dati Catastali: Foglio 8, particella 402, sub 28</p> <p>Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato</p> <p>Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO</p> <p>Creditore Procedente:</p> <p>Creditori iscritti: NESSUNO</p> <p>Comproprietari non eseguiti: Nessuno</p> <p>Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.</p> <p>Continuità delle trascrizioni: si</p> <p>b)</p> <p>Categoria: Autorimessa [C/6]</p> <p>Dati Catastali: Foglio 8, particella 1998, sub 1-2</p> <p>Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato</p> <p>Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO</p> <p>Creditore Procedente:</p> <p>Creditori iscritti: NESSUNO</p> <p>Comproprietari non eseguiti: Nessuno</p> <p>Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.</p> <p>Continuità delle trascrizioni: si</p> <p>c)</p> <p>Categoria: Prato</p> <p>Dati Catastali: Foglio 9, particella 1993</p> <p>Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato</p> <p>Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO</p> <p>Creditore Procedente:</p> <p>Creditori iscritti: NESSUNO</p> <p>Comproprietari non eseguiti: Nessuno</p> <p>Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.</p> <p>Continuità delle trascrizioni: si</p>
----------	---



1. IDENTIFICAZIONE LOTTI

Premessa:

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

Bene in Barasso
Lotto 1
Via Oltrona n.10 – Barasso (Va) – 21020

LOTTO 1.1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il lotto oggetto della seguente relazione è composto da un'abitazione residenziale posta al piano primo di un edificio plurifamiliare in via Oltrona 10 a Barasso. Nello stesso lotto viene anche ricompreso il box auto dell'abitazione il quale è catastalmente censito come due unità distinte ma nella realtà risulta indiviso e parte di un'unica struttura a sé stante. Sempre oggetto della procedura, ed inserito dallo scrivente nello stesso lotto con abitazione e box, anche una piccola area verde costituente mappale a sé e dalla superficie di 25mq inserita nell'area verde adiacente alla struttura condominiale.

a)

Abitazione [A/3] sub. 28; sito in Via Oltrona n.10 – Barasso (Va)

Abitazione al piano primo di un edificio plurifamiliare composto da 15 unità disposte su due livelli. Internamente l'unità è disposta in cucina, soggiorno, un bagno e due camere. L'unità ha annesso in scheda anche il sottotetto sovrastante l'abitazione, accessibile dal vano scala condominiale ed anche una piccola area esterna al piano terreno, adiacente alla scaletta d'ingresso al condominio.

Quota e tipologia del diritto:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/9**
- **titolare del diritto di proprietà per 8/9**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- | | |
|------------------|----------------------|
| : Codice fiscale | - Proprietà per 1/9. |
| : Codice fiscale | - Proprietà per 8/9. |

DESCRIZIONE CATASTALE:

Comune di BARASSO (Va)

Abitazione: Fg.8 Mapp. 402 sub 28 - Cat A/3 - classe 1, consistenza 5 vani – sup. catastale totale 108 mq - rendita € 157,52 – Via Oltrona n10 piano: T-1-2



Dati derivanti da:

Atto pubblico del 24/01/2011 rep. 872 trascritto il 27/01/2011 redatto dal notaio GROSSI MARCELLO in MILANO

Coerenze del lotto come da scheda:

L'edificio risulta insito nella di proprietà comune, per il lato nord, ovest e sud è libero su area privata mentre per il lato EST prospetta su via Oltrona.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Catastalmente risulta **difforme** in quanto dalla planimetria catastale i locali risultano leggermente diversi nelle dimensioni mentre per il piano sottotetto non è stato rappresentato un pilastro al centro della stanza. Si sottolinea anche il diverso civico riportato catastalmente errato in quanto l'abitazione è sita in via Oltrona n.10 e non n.2. La rappresentazione in atti risale al 22/02/1978 redatta dal geom. Franco Bischini. (Allegato 01).

b)

Autorimessa [C/6] sub. 1-2; sito in Via Oltrona n.10 – Barasso (Va)

Trattasi di autorimessa posta al piano terra, distaccata dall'edificio principale ma sempre posta nell'area comune condominiale. Edificata successivamente alla struttura principale di cui è accessorio è stata frazionata catastalmente in 2 unità (sub. 1 e sub. 2). Nella presente perizia si è deciso di unire la descrizione e la valutazione delle unità in quanto sia fisicamente che in consistenza non divise. Accedendo alla struttura di rimessa si ha uno spazio indiviso tra i due subalterni, senza una precisa definizione dell'area. L'accesso si può avere o dalle due porte basculanti presenti o dalla porta pedonale sul lato del subalterno 2.

Quota e tipologia del diritto:

- titolare del diritto di proprietà per 1/9
- titolare del diritto di proprietà per 8/9

Pignoramento: quota di 1/1 a favore

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

: Codice fiscale	Proprietà per 1/9.
: Codice fiscale	- Proprietà per 8/9.

DESCRIZIONE CATASTALE:**Comune di BARASSO (Va)**

Autorimessa: Fg.8 Mapp. 1998 sub 1 - Cat C/6 - classe 9, consistenza 28 mq – sup. catastale totale 28 mq - rendita € 86,76 – Via Oltrona n10 piano: T

Autorimessa: Fg.8 Mapp. 1998 sub 2 - Cat C/6 - classe 9, consistenza 28 mq – sup. catastale totale 28 mq - rendita € 86,76 – Via Oltrona n10 piano: T



Dati derivanti da:

Atto pubblico del 24/01/2011 rep. 872 trascritto il 27/01/2011 redatto dal notaio GROSSI MARCELLO in MILANO

Coerenze del lotto come da scheda:

L'edificio risulta insito nella di proprietà comune, per il lato nord confina con il mappale 3125, per il lato ovest con il mappale 1996 e per i restanti lati est e sud con il mappale 1991, area urbana di proprietà condominiale.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Catastalmente risulta **conforme**. Sia l'intestazione catastale riportata in visura che la planimetria catastale sono corrette. La rappresentazione catastale in atti risale al 09/01/1991 redatta dal geom. Giovanni Aimini. (Allegato 02).

c)

Area verde [Prato cl.3] mappale 1993; sito in Via Oltrona n.10 – Barasso (Va)

Trattasi di una piccola area verde identificata nella proprietà condominiale facente parte di un mappale a sé. L'area risulta attualmente sgombera da vere e proprie costruzioni, è presente solamente un piccolo muretto di mattoni ed una pianta da frutto.

Quota e tipologia del diritto:

- titolare del diritto di proprietà per 1/9
- titolare del diritto di proprietà per 8/9

Pignoramento: quota di 1/1 a favore

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

- | | |
|------------------|----------------------|
| : Codice fiscale | - Proprietà per 1/9. |
| : Codice fiscale | - Proprietà per 8/9. |

DESCRIZIONE CATASTALE:**Comune di BARASSO (Va)**

Prato: Fg.9 Mapp. 1993 - classe 3, sup. catastale totale 25 mq - reddito D. 0,05€, D. 0,05€-Via Oltrona n10 piano: T

Dati derivanti da:

Atto pubblico del 24/01/2011 rep. 872 trascritto il 27/01/2011 redatto dal notaio GROSSI MARCELLO in MILANO

Coerenze del lotto come da scheda:

Il lotto risulta insito nella di proprietà comune, per il lato ed ovest con il mappale 1991, area urbana di proprietà condominiale. Per il lato sud confina con il mappale 1513 e per il lato est con il mappale 1995.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Catastalmente risulta **conforme**. L'intestazione catastale riportata in visura risulta corretta così come l'identificazione in estratto mappa. (Allegato 03).



1. STATO DI POSSESSO:

Lotto 01

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 20 luglio 2022 ad ore 15.00. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo la sig. _____ in qualità di proprietario degli immobili.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 07).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:

Caratteristiche zona:

La zona è periferica rispetto al centro del comune, che ha comunque modeste dimensioni. Distante pochi metri è presente la stazione ferroviaria di Barasso-Comerio ed in generale a pochi minuti di macchina si possono raggiungere tutti i servizi primari e secondari presenti nel comune o nei comuni limitrofi.

Area urbanistica:

Periferica a destinazione residenziale/industriale.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione di Barasso-Comerio e la strada provinciale SP.1 del lago di Varese.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi primari e secondari raggiungibili nel raggio di pochi chilometri.

3. 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 e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 15/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

a. 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:*
Nessuno
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*
Nessuna

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



LOTTO 1

i. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: ISCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 443 Registro Generale 1460 Pubblico ufficiale GROSSI MARCELLO Repertorio 873/586 del 24/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Ipoteca amministrativa/riscossione: ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 1401 Registro Generale 8585 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2108/11716 del 27/05/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ii. Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 04/06/2021 - Registro Particolare 8182 Registro Generale 11509 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 840 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(all. 12: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 16.06.2022)

L'importo del pignoramento iscritto è di 681'568.90 € notificato all'esecutata alla data del 22/04/2021

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 1

Area comune di proprietà: Parti condominiali del fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita.

Spese condominiali di gestione: Non è stato possibile definire un preciso importo dell'ammontare di tale onere in quanto il condominio è attualmente in fase di definizione del nuovo amministratore causa l'irreperibilità del precedente. Si è provato anche il contatto telefonico con esso ma invano.

5. 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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 15/06/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:



Lotto 1**Attuali proprietari:**

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati tramite atto pubblico di compravendita del 24/01/2011 rogante GROSSI MARCELLO rep. 872 con il quale la sig.ra acquistava la parte delle sig.re

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ai sig.ri in successione del sig. n.21407.1/2010 pratica n.VA0385774 in atti dal 17/12/2010. l'immobile era pervenuto in data 31/03/2007 sede di Gavirate, voltura

Ai sig.ri l'immobile era pervenuta tramite scrittura privata del 08/05/1978 sede Abbiate Guazzone P.U. Bortoluzzi rep. 78601 registrazione n.932 registrato in data 29/05/1978

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 01-02-03 – visura storica)**6. PRATICHE EDILIZIE:**

Lo scrivente ha effettuato la richiesta presso i pubblici uffici per la verifica delle pratiche edilizie presenti sull'immobile. La ricerca è stata effettuata sia nel comune di Barasso che nel comune di Comerio in quanto precedentemente uniti.

Si riportano le pratiche reperite

- o Concessione edilizia per costruzione dell' autorimessa rilasciata in data 19/06/1987 P.e. 662/87 prot.1007

Le pratiche sopracitate sono riportate nell'allegato 11

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**7.1 – LOTTO 1****a) Abitazione**

Alla data del sopralluogo (20.06.2022) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **Catastalmente** reperito. Si sono infatti riscontrate diverse dimensioni nelle camere e nel bagno dell'abitazione. La forma dei locali e la distribuzione interna non è variata ma solamente la superficie dei predetti locali.

La situazione **urbanistica** non è presente presso i pubblici uffici, viene pertanto ritenuta a tale fine, la rappresentazione catastale presente come da art. 9-bis del Dpr 380/01. Questo implica quindi la **DIFFORMITA'** dell'immobile anche sotto il punto di vista urbanistico.



COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA**LOTTO 1**

Per la correzione della situazione urbanistica e catastale di questi immobili vengono stimati circa **3'000,00 €** di spese comprendenti: progetto comunale per la sanatoria delle opere difformi, la sanzione comunale, che ammonterà a 1'000,00 € ed il rifacimento della scheda catastale.

il nuovo accorpamento catastale da eseguirsi al fine di riportare la situazione al suo stato legittimo e la pratica edilizia di sanatoria edilizia per conformare le opere difformi rilevate, il tutto comprensivo di sanzioni, diritti, bolli e prestazioni professionali.

Azzonamento PGT:

Gli immobili risultano azzonati come T2: sistema edificato di rilevanza paesaggistica.

8. DESCRIZIONE IMMOBILI**8.1 - Lotto 1****DESCRIZIONE:**

Il lotto oggetto di perizia comprende un'abitazione residenziale posta al primo piano di un edificio plurifamiliare sito in via Oltrona n.10. Disposto in soggiorno, cucina, due camere ed un bagno è attualmente occupato dal proprietario. Dispone di tutti i servizi necessari alla residenza e le finiture interne sono ben mantenute in quanto l'immobile sembra aver subito una recente ristrutturazione. I pavimenti interni sono in gres tranne per le camere che presentano una pavimentazione in laminato, non sono evidenti segni di umidità nelle pareti mentre l'impianto termico è a termosifoni con caldaia per riscaldamento e acs. Annesso all'appartamento è presente anche un sottotetto al rustico di buone dimensioni ed una piccola area adiacente alla scaletta d'ingresso alla struttura che, al momento del rilievo, veniva utilizzata come aiuola.

Nel lotto 1 si è deciso di incorporare anche il box oggetto della procedura in quanto posto auto dell'unità e quindi più valorizzabile al momento della vendita se annesso all'abitazione. Catastalmente l'autorimessa è divisa in due subalterni ma fisicamente non sono identificate divisioni di proprietà, dispone di due porte basculanti e di dimensioni utili al ricovero di due autovetture di medie dimensioni. Internamente il locale è in uno stato semi rustico con pavimento in gres e pareti ammalorate in alcuni punti ma generalmente lo stato dell'unità è buono e sono presenti i servizi di acqua e corrente elettrica.

La piccola area verde, censita al catasto terreni e oggetto della procedura, si presenta come un piccolo lotto di sagoma regolare, attualmente inutilizzato ma coltivabile come un piccolo orto. È posto all'interno dell'area condominiale e delimitato da un cordolo in cemento.

Tutto quanto descritto viene riportato e specificato nella relazione fotografica all'allegato 05

Esterni:	<u>Impianti:</u>
<u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate	<u>Elettrico:</u> Presente
<u>Pavimenti:</u> Non presenti	<u>Idraulico:</u> Presente



<u>Rivestimenti:</u> Esterni non presenti <u>Infissi:</u> Legno. <u>Interni:</u> <u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate, buono stato <u>Pavimenti:</u> Gres e laminato, buono stato <u>Rivestimenti:</u> Piastrelle, buono stato. <u>Infissi:</u> Legno	<u>Riscaldamento:</u> Presente <u>Raffrescamento:</u> Assente <u>Allarme:</u> Assente <u>Tv:</u> Presente <u>Altro:</u>
---	---

10. VALUTAZIONE LOTTI:

10.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

10.2 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 – mercato immobiliare online
 - Valori O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro 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.

10.3 VALUTAZIONE LOTTI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico 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:

METODO DI CALCOLO:

Per l'immobile sono stati presi di riferimento i valori OMI della zona ed adeguati alle caratteristiche dell'oggetto di valutazione. La valutazione finale è comprensiva di tutti i beni ricompresi nel lotto costituito ma nella ripartizione del valore è possibile individuare il valore per ogni singolo bene del compendio.

10.3.1 - LOTTO 1

SUPERFICI LOTTO				
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.	
SUPERFICIE PRINCIPALE	93,00	100%	93	
SOTTOTETTO	56,00	30%	16,80	
GIARDINO*	30,10	10%	3,01	
BOX AUTO sub. 1	17,00	60%	10,20	
BOX AUTO sub. 1	17	60%	10,20	
TOTALE	213,10		133,21	
* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%				
** L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento				
RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE	93,00	93,00	930,09 €	86 498,35 €
SOTTOTETTO	16,80	56,00	279,03 €	15 625,51 €
GIARDINO*	3,01	30,10	93,01 €	2 799,57 €
BOX AUTO sub. 1	10,20	17,00	558,05 €	9 486,92 €
BOX AUTO sub. 1	10,20	17,00	558,05 €	9 486,92 €
TOTALE	133,21	213,10		123 897,26 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

123'897,26 €

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	6'194,86 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative*:	3'000,00 €

*non è stato possibile definire l'esatto importo delle spese condominiali arretrate

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

114'702,40 €
Arrot. 114.700,00 €



11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA

11.1 - Lotto 1

Valore lotto 1 – Abitazione:	123'897,26 €
Superficie commerciale lotto 1	133,21 mq
Adegualiamenti e correzioni della stima	-9'194,86 €

VALORE TOTALE LOTTO 1 – arrotondato **114.700,00 €**

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
Tradate, 05/10/2022


 L'Esperto nominato
Geom. Vincenzo Lombardo

La seguente relazione è composta da 13 pagine e 12 allegati qua riassunti:

- 01 – Catasto abitazione – scheda e visura storica
- 02 – Catasto box – schede e visure storiche
- 03 – Catasto terreno – visura storica
- 04 – Estratto mappa
- 05 – Relazione fotografica
- 06 – Scheda di valutazione lotto
- 07 – Verbale di sopralluogo
- 08 – Ultimo atto d'acquisto
- 09 – Certificato di stato civile e di famiglia
- 10 – Certificato di stato civile e di famiglia
- 11 – Accesso agli atti
- 12 – Ispezioni ipotecarie

