
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 216/2019

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Negozi e posto auto in Varese

Esperto alla stima: Geom. Vittore Agnetti
Email: vittoreagnetti@libero.it
Pec: vittore.agnetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozio e posto auto [C/1 e C/6]

Dati Catastali: foglio 11/VA, particella 30514, sub. 584
foglio 11/VA, particella 30514, sub. 261

2. Possesso

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibile

4. Creditori Iscritti

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna risultante dai Pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

Lotto: 001

Prezzo da libero: 80.000,00 €

Beni in Varese

Lotto 001

piazza della Repubblica - Varese - VA -21100

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gli immobili oggetto di Perizia sono situati nel centro della città di Varese, più precisamente all'interno del centro commerciale denominato "Le Corti".-

Identificativo corpo A:

Negoziò [C/1] e posto auto [C/6] siti in piazza della Repubblica - Varese - 21100

Posto in posizione pressoché infelice rispetto ai normali camminamenti del centro commerciale "Le Corti", trattasi di discreto negoziò, posto al piano secondo sottostrada del centro commerciale "Le Corti", composto da un locale esposizione, privo di servizi igienici privati, dal quale si accede, con angusta scala "a chiocciola" a soprastante locale di ispezione che viene usato come magazzino in quanto non vi è altra possibilità di accesso se non dallo spazio commerciale oggetto della presente Relazione; posto auto al piano quarto sottostrada utilizzato "a rotazione". -

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
- [REDACTED].
- [REDACTED]
- [REDACTED].
- [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 del diritto di superficie a favore di [REDACTED].

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED].
- [REDACTED]
- [REDACTED].
- [REDACTED]

Descrizione:

Comune di Varese

- Negoziò:

Fg. 11/VA, Mapp. 30514, sub. 584 - Cat C/1 - classe 17 - consistenza 42 mq - Sup. Cat. 48 mq - rendita Catastale € 3.368,64 - piazza della Repubblica piano S2.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del 27/03/2013 protocollo n. va0051197 in atti dal 27/03/2013 bonifica identificativo catastale (n. 15260.1/2013) per variazione da foglio n. 31 a foglio n. 11;
- Variazione d'ufficio del 02/06/1997 in atti dal 04/06/1997 rettifica classamento (n. 8936.3/1997) con modifica classe da 19 a 17;
- Variazione del 12/07/1996 in atti dal 03/08/1996 rettifica classamento docfa (n. 17348/1996) con modifica classe da 13 a 19;
- Frazionamento e fusione del 09/07/1996 in atti dal 09/07/1996 (n. a01196.1/1996) con costituzione dell'attuale subalterno 584 derivante dalla variazione dei subalterni 9, 10, 23 e 24. -

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo l'elaborato planimetrico vigente al momento della redazione della Perizia:

Sub. 585, intercapedine d'area, sub. 22, corridoio e sub. 585.-

Salvo errori e come meglio in fatto.-

- Posto auto (a rotazione):

Fg. 11/VA, Mapp. 30514, sub. 261 - Cat C/6 - classe 9 - consistenza 12 mq - Sup. Cat. 12 mq - rendita Catastale € 58,26 - piazza della Repubblica piano S4.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 25/03/2013 protocollo n. va0049376 in atti dal 25/03/2013 bonifica identificativo catastale (n. 14824.1/2013)per variazione da foglio n. 31 a foglio n. 11;
- Classamento del 10/04/1996 in atti dal 06/06/1998 (p. f.1998) (n. 9431.12/1996);
- Costituzione del 10/04/1996 in atti dal 16/04/1996 (n. 9431.1/1996). -

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo l'elaborato planimetrico vigente al momento della redazione della Perizia:

Sub. 677, 5, 674, 675, 676 e 678.-

Salvo errori e come meglio in fatto.-

- L'intero mappale di C.F. e' altresì così allibrato al Catasto Terreni:

Fg. 9/VA, Mapp. 30514 - Ente Urbano senza intestati e senza estimi di mq. 0 - interrato.

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 25/01/1996 protocollo n. va0151324 in atti dal 27/06/2006 ist. prot. 144472/2006 del 20/06/2006 (n. 931120.1/1995) derivante da particella P;
- Variazione d'ufficio in atti dal 27/09/1994 rett. err. imp. mecc. (n. 1.111/1994). -

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16/12/2019) lo spazio commerciale oggetto di Perizia non è risultato corrispondenti all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU in quanto si è rinvenuto un ulteriore locale soprastante e di medesime dimensioni di quello in esame, locale ricavato con buone probabilità durante l'edificazione del complesso per l'ispezione del solaio di calpestio della superiore piazza e delle tubazioni che meglio si notano nella documentazione fotografica, dimezzando l'altezza interna di progetto oltre che quella risultante dalla planimetria catastale; locale con unico accesso dallo spazio espositivo in esame da angusta scala "a chiocciola" . -

Si rinvengono inoltre alcune modeste tramezzature in cartongesso per ricavare il vano della scala e per realizzare i "camerini di prova" del negozio, opere che,

ancorchè modeste, dovranno essere rimosse a cura del futuro acquirente. -

(All. A: ultime planimetrie catastali in atti del NCEU estratte dallo scrivente, visure catastali ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Stima è situato nel pieno centro della città di Varese all'interno del Centro Commerciale denominato "Le Corti"; detto centro commerciale e la sua prospiciente piazza, che fino a qualche tempo fa era all'occhiello della città, ora sta subendo una crisi socio-economica non indifferente come buona parte del centro città; anche all'interno del complesso si presenta carenza di manutenzione e conservazione subendo inevitabilmente il fenomeno di cui sopra. -

Area urbanistica:

Zona di forte passaggio dove vi è ottima possibilità di parcheggio nell'autosilo posto sotto piazza della Repubblica. -

Principali collegamenti pubblici:

La zona è provvista di collegamenti pubblici con autobus di linea, che collegano le varie zone della città di Varese e che collegano la città ai paesi limitrofi fino ai valichi di confine con la vicina Confederazione Elvetica. - Due ferrovie collegano la città con Milano e con vari paesi che si affacciano sia sul Lago di Varese che sul Lago Maggiore. -

Servizi offerti dalla zona:

Oltre ad essere inserito nel secondo centro commerciale della città, unico nel centro di Varese, la zona ha possibilità di usufruire di qualsiasi servizio alla persona quali Uffici comunali, scuole, bar/ristoranti, alberghi anche di importanti "catene" e altre attività commerciali dislocati a brevissima distanza e facilmente raggiungibili anche a piedi. -

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 16/12/2019 ad ore 10:00 a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato. -

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico. -

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata. -

- Da informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio, confermate dall'assenza di qualsivoglia oggetto e/o arredo all'interno del negozio, non esistono contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile. -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 27.11.2019, per nominativo ed immobili, 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:*
Nessuna non trattandosi di abitazione.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Vedi successivo punto 4.1.4

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Si riporta quanto in capitolo "patti e condizioni" dell'atto notarile a rogito Notaio Enrico Girola rep. 19374/13373 del 29.11.2012, registrato a Como il 20.12.2012 al n. 12188 e trascritto a Varese il 20.12.2012 ai n.ri 21021/14597:

...omissis "In particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di approvare specificatamente tutte le norme previste dalla convenzione stipulata con atto in data 10 luglio 1990 n. 26661/5543 di rep. del notaio Franco Zito di Gavirate (registrato a Gavirate in data 20 luglio 1990 al n. 309 serie 1V, trascritto a Varese il 12 aprile 1991 ai nn. 5443/3932), ed in particolare di essere edotta di quanto previsto dagli artt. 1-3-4-5-7 della convenzione stessa e segnatamente:

- che la concessione di diritto di superficie nel sottosuolo di Piazza Repubblica è stata limitata al periodo di anni 75 (settantacinque) a decorrere dalla data del 10 (dieci) luglio 1990 (millenovecentonovanta);

- che alla scadenza del detto termine tutte le opere, impianti ed attrezzature realizzate dai concessionari, diverranno di proprietà del Comune di Varese e pertanto è previsto l'obbligo di manutenzione a carico del concessionario/acquirente;

- della destinazione di parte degli spazi realizzati ad auto parcheggi pubblici a rotazione;

- della determinazione, per i posti auto, del prezzo di prima cessione degli spazi realizzati;

- che parte degli spazi realizzati sono gravati da servitù di accesso carrabile e pedonale a favore della confinante proprietà "██████████" e/o suoi aventi causa, al fine di consentire il collegamento nel sottosuolo dei due fabbricati realizzati.

Si intende altresì edotta la parte acquirente che lo svolgimento delle attività commerciali all'interno del predetto complesso immobiliare "LE CORTI" è disciplinato da apposito regolamento interno, che trovasi allegato sotto la lettera "D", all'atto in data 11 aprile 1998 n. 35649/7619 di rep. del notaio Antonino Ferrara di Varese (trascritto a Varese in data 30 aprile 1996 ai nn. 5971/3971)" omissis...

...omissis "in forza dell'atto in data 18 dicembre 1996 n. 33660/6170 di rep. notaio Giuseppe Massimo Minoli di Varese sopra citato, il posto auto distinto con il mappale 30514/261 è stato vincolato a' sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 all'unità immobiliare di cui al mappale 30514/584" omissis...

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

✓ **Ipoteca Volontaria:**

Iscritta a Varese in data 16.12.2002 ai nn. 26131/5146, atto del 05.12.2002 rep. 5494 a rogito Notaio Girola Enrico, a favore di ██████████
██████████ gravante sulla proprietà superficiale delle unità oggetto della presente, a carico del Debitore Esecutato e della di lui ex moglie.-

Importo capitale: € 181.000,00

Importo complessivo: € 362.000,00

Tasso interesse annuo: 4,39%

Durata anni: 20

Non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 27.07.2019 rep. 2437 **trascritto a Varese il 17.10.2019 ai nn. 18619/12745** promosso da [REDACTED] contro il Debitore Esecutato per il diritto di Proprietà superficiale per quota di 1/1, gravante sugli immobili oggetto della procedura identificati all'ex foglio 31 (ora foglio 11).-

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per nominativo ed immobili.

Misure Penali:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 27.11.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

- Da informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio con mail del 08/01/2020, che si allega, risulta che gli immobili hanno maturato un debito di Euro 5.602,54+IVA per l'anno 2018 di ad Euro 5.991,26+IVA per l'anno 2019;
- Le spese generali, come risultanti da verbale di assemblea ordinaria del 12.11.2019, a carico degli immobili oggetto di relazione, risultano essere di circa 6.300,00 Euro + IVA.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale, è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.-

Avvertenze ulteriori:

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire c/o l'Amministratore del Compendio le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri nel frattempo a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(all. C: Documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 27.11.2019 per nominativi ed immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà superficiale delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta al Debitore Esecutato per il combinato disposto dei seguenti atti notarili:
 - Con Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Girola rep. 5493/3469 del 05.12.2002, registrato a Como il 13.12.2002 al n. 5794 serie 1V, e Trascritto a Varese il 16.12.2002 ai n.ri 26130/18136 il Debitore Esecutato e la [REDACTED] acquistavano l'intera proprietà superficaria degli immobili oggetto di perizia, in regime di comunione dei beni, con riscatto anticipato di leasing della [REDACTED] intestato alla [REDACTED];
 - Con Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Girola rep. 19374/13373 del 29.11.2012, registrato a Como il 20.12.2012 al n. 12188 serie 1T, e trascritto a Varese il 20.12.2012 ai n.ri 21021/14597 il Debitore Esecutato acquistava la quota di 1/2 della proprietà superficaria dalla [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Oltre il ventennio la proprietà superficaria degli immobili era già di proprietà della [REDACTED] e concesso in leasing alla [REDACTED] in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Massimo Minoli rep. 33660/6170 del 18.12.1996, Trascritto a Varese il 21.12.1996 ai n.ri 16805/11107. -
- ✓ Continuità delle trascrizioni: Si

(all. B: copia atti di provenienza reperiti dallo scrivente; note di trascrizione estratte dallo scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, in data 27/11/2019, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 20/01/2020 è stato possibile reperire solo "l'elenco istanze di Abitabilità/Agibilità ai sensi del D.P.R. 425/1994 del complesso le Corti", nel quale si attesta che l'Abitabilità/Agibilità riguardante l'immobile in esame è la n° 72/97 richiesta dalla sig.ra Fabiano Alessandra (all'epoca proprietaria dell'immobile); non vi è traccia di richiesta, documentazione allegata né di rilascio di detta agibilità. -

Si riscontra inoltre l'assenza di progettazione, anche in "variante" del locale di ispezione soprastante e accessibile solo dallo spazio Vendita, locale che non risulta nemmeno nella planimetria catastale ma si può non difficilmente dedurre che trattandosi di opera strutturale non possa farsi risalire a qualche variante dispersa nell'archivio comunale non prodotta nemmeno al redattore delle planimetrie catastali che ha però indicato quali altezze del locale la somma di quelle rilevate in loco compreso lo spessore del solaio.

(allegati sotto E: Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Varese)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Vista l'impossibilità di reperire documentazione e tavole grafiche inerenti le Pratiche Edilizie del complesso "Le Corti", in quanto non vi era traccia all'interno dei faldoni posti nell'archivio comunale, il sottoscritto C.T.U. non può esprimere giudizio in merito al punto anche se, come detto sopra non può essere sfuggita un'opera strutturale quale la formazione di un consistente locale tecnico ora utilizzato come magazzino dello spazio di vendita in esame.

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di discreto spazio commerciale purtroppo sacrificato in corsello laterale e per niente percorso, del già degradato per i motivi riferiti in altri capitoli, posto al piano secondo sottostrada del centro commerciale "Le Corti", composto da un locale esposizione senza servizi igienici privati, dal quale si accede, con angusta scala "a chiocciola" a soprastante quanto speculare locale di ispezione che viene usato come deposito/magazzino dei prodotti esposti in quanto non vi è altra possibilità di accesso; posto auto al piano quarto sottostrada utilizzato "a rotazione". -

Altezza interna locale esposizione: 3,00 m.

Altezza interna locale magazzino: h min. 2,00 m – h max. 2,70 m.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Plafoni (componente edilizia):

Solai cemento armato.
Condizioni: Buone

Pareti (interne):

Pareti in cartongesso.
Condizioni: Da rimuovere

Rivestimento (componente edilizia):

Assente.

Pavim. Interna

Piastrelle di ceramica colore rosa nel negozio;
Battuto di cemento nel locale deposito/magazzino.
Condizioni: Discrete

Infissi esterni:

Vetrine in alluminio e vetro antisfondamento.
Condizioni: Discrete

Infissi interni:

Assenti.

Porta d'ingresso:

Porta inserita nella vetrina in alluminio e vetro.
Condizioni: Discrete

<i>Elettrico (impianto):</i>	Parte sottotraccia e parte esterno; Certificazioni: non rinvenute Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica;
<i>Idrico (impianto):</i>	Assente.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Impianto di condizionamento centralizzato. Condizioni: Buone
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Assente.
<i>Termico (impianto):</i>	Impianto di condizionamento centralizzato. Condizioni: Buone
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente.
<i>Citofono (impianto):</i>	Assente.
<i>Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):</i>	Facciate del centro commerciale in parte tinteggiate e in parte rivestite. Condizioni: Discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Parti comuni del Centro Commerciale mantenute in maniera sufficiente ed utilizzabili. Condizioni: Buone
<i>Portineria:</i>	Assente/presenza di sicurezza all'interno del Complesso.
<i>Ascensore (impianto):</i>	Doppio ascensore nell'atrio principale del centro commerciale, scale mobili e scale fisse Condizioni: buone
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	Discrete.
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	Discrete.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti sommate agli spessori delle murature interne e dei paramenti esterni ed in successione si sono applicati i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda <u>circa</u>
Negozi	Sup. lorda di pavimento	42,00 mq	100%	42,00
Loc. deposito	Sup. lorda di pavimento	42,00 mq	50%	21,00
Posto Auto	Sup. Catastale	12,00 mq	100%	12,00
TOTALE		96,00 mq		75,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, 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 di manutenzione e conservazione, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione e della funzionalità degli impianti, della scarsa appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e come si sono presentati al momento dell'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 congiunta.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà adiacenti 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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre

2019 - TeMa scpa Camera di Commercio

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2019
- Professionisti tecnici operanti in zona;
- Recenti aste immobiliari aventi per oggetto immobili simili siti nel medesimo complesso.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritta 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. -

8.3 Valutazione corpi.: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziio [C/1]	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00
Posto auto [C/6]	12,00	a corpo	€ 25.000,00
TOTALE	75,00		€ 100.600,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 5.030,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative (esclusa IVA e oneri di Legge):

- € 2.000,00

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

- € 0,00

Pendenze Condominiali:

- € 14.144,44

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€uro 79.425,86

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":


€uro 80.000,00

Il sottoscritto Perito Esperto Estimatore, credendo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli si rassegna, ma rimane a disposizione del sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento. -

Unisce in foglio separato nota spese e competenze con preghiera di liquidazione e porge distinti saluti. -

Porto Valtravaglia, 04.03.2020

Il Perito Esperto Estimatore
Geom. Vittore Agnelli



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ed atti notarili;

Allegato C

- Documentazione Amministratore di Condominio;

Allegato D

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. di Varese;

Allegato E

- Documentazione fotografica;

Allegato F

- Corrispondenza.