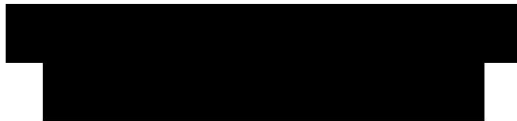

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 170/2023

Giudice Delle Esecuzioni:
DOTT. GIACOMO PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNITA' RESIDENZIALE

VENEGONO SUPERIORE – VIA SANZIO 3

Giuramento	06/03/2024
Termine	25/08/2024
Udienza	25/09/2024

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

. UNITA' 1

Bene: Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1327, sub 502

2 Possesso

. UNITA' 1

Bene: Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in capo agli esecutati Sig. [REDACTED] e [REDACTED] che risultano essere proprietari dell'immobile in forza di atto [REDACTED] rep. n° [REDACTED] dott. [REDACTED] e non utilizzato dagli stessi e disabitato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

UNITA' 1

Bene: Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: limitatamente al piano terra che risulta complanare con l'accesso dal cancello posizionato all'interno dei corte comune, il piano primo non risulta accessibile per presenza di scale interne all'unità residenziale non dotate di servoscala.

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti non intervenuti: NESSUNO

5. Comproprietari non esecutati

Beni: Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esecutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Beni in VENEGONO SUPERIORE

Lotto 001

Via Sanzio 3 – 21040 Venegono Superiore

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 articolata al piano terra e primo in contesto a corte a destinazione residenziale nel comune di Venegono Superiore in zona semicentrale in mediocre stato di manutenzione.

Identificativo corpo: A – LOTTO 001

Unità ad uso abitazione a carattere popolare [A/4] sita in via Sanzio 3 – Venegono Superiore – 21040 – Piano terra-primo

L'unità al momento del sopralluogo risulta composta da

- Piano terra: ingresso da porticato in cui è ubicato l'accesso principale e accesso secondario da cancello carraio in corte successiva al fabbricato. Dall'accesso principale si accede a disimpegno e successivamente al soggiorno-cucina, di cui si riferirà in seguito, dal disimpegno d'ingresso attraverso scala interna si accede al piano interrato dove è ubicata la cantina ed al piano primo in cui sono ubicate le camere disimpegnate da piccolo disimpegno; sempre tramite quattro gradini con partenza dal piano primo si accede ad un bagno posizionato in un piano ammezzato tra il piano primo ed il sottotetto (non accessibile). Al piano terra con accesso dalla corte successiva all'ingresso pedonale si accede ad una piccola porzione di giardino su cui si affaccia lo spazio di soggiorno adibito a cucina.

Descrizione:

UNITA' 1

Comune di Venegono Superiore:

Unità ad uso residenziale: Fg. 6, Mapp. 1327 sub 502 - Cat A/4, - classe 4, consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 70 mq – Sup. catastale totale escluse aree scoperte: 66 mq - rendita € 121,11 – Via Sanzio 1 - piano: T-1

Quota e tipologia del diritto sul corpo A – Lotto 001:

Subalterno 502:

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/2 [REDACTED];
- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/2 [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento di dati superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. VA0111488 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE;
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 19/09/1998 in atti dal 19/09/1998.

Coerenze della proprietà come da scheda catastale:

da nord in senso orario a corpo:

altro subalterno, mappale 695, spazi comuni sul mappale 1506 (porticato e corte comune).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (11.04.2024) gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali presentate risalenti alla data del 19/09/1998, si riferirà in seguito in merito alla difformità

(All. 6-7: ultime schede catastali e visure catastali in atti al NCEU del 19/09/1998 estratte dallo scrivente in data 06/03/2024; visure catastali estratte dalla scrivente in data 06/03/2024)

2. Appartamento ad uso residenziale di tipo economico sito in Via Sanzio al civico 3 (catastalmente civico 1) – Venegono Superiore - 21040

Caratteristiche zona:

Zona centrale del comune di Venegono Superiore raggiungibile da viabilità secondaria del comune; a poca distanza dalla strada principale di collegamento tra la SS Varesina e il centro del comune di Venegono Superiore. L'unità immobiliare è situata all'interno di corte a carattere popolare edificata nei primi anni del secolo scorso con edifici di due piani fuori terra; l'unità è accessibile attraverso parti comuni con le altre unità del mappale (non si conosce la quota di comproprietà).

Il centro del comune di Venegono Superiore dista circa 1 km mentre la città di Varese, collegata tramite servizio ferroviario con fermata a circa 150 metri dal fabbricato, dista circa 15 km; Venegono Superiore risulta altresì collegato a mezzo sistema ferroviario con la città di Milano tramite il medesimo servizio ferroviario (direttrice Laveno-Varese-Milano).

La zona circostante è caratterizzata da edifici a carattere misto dove edifici unifamiliari si alternano ad edifici a corte ed ad edifici a carattere artigianale tutti di massimo due/tre piani fuori terra a carattere residenziale con annesso aree a giardino.

Il fabbricato esternamente si presenta in discreto stato di conservazione ed alla vista necessita di interventi di manutenzione al manto di copertura di cui non si conosce lo stato (rilevate infiltrazioni interne).

Area urbanistica:

Area facilmente raggiungibile caratterizzata da edifici residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Zona collegata con il sistema di trasporto pubblico extraurbano ferroviario da e per i principali comuni limitrofi con fermata a circa 150 metri dal fabbricato.

Servizi offerti dalla zona:

Nel raggio di cinque chilometri sono presenti attività commerciali e direzionali, terziarie e sportive.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo, a seguito di contatti telefonici con l'Istituto Vendite giudiziarie, in data 21/03/2024 dove non è stato possibile accedere perché i locali erano palesemente disabitati, è stato poi eseguito successivo sopralluogo in data 11/04/2024 con accesso forzoso al fabbricato. Alla data del sopralluogo, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente 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 Mutuo Fondia-

rio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

Durata anni [REDACTED]

A margine della nota sono presenti annotazioni in merito alle modalità di rimborso del credito.

(All. 3: Nota di trascrizione relativa alla concessione di mutuo)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del

[REDACTED]
[REDACTED] promosso da "[REDACTED]"
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. 5: Nota di trascrizione atto di Pignoramento immobiliare del 24/10/2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Non Sono presenti spese condominiali insolute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: limitatamente al piano terra che risulta complanare con l'accesso dal cancello posizionato all'interno dei corte comune, il piano primo non risulta accessibile per presenza di scale interne all'unità residenziale non dotate di servoscala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non costituito condominio

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto della presente da ispezione eseguita presso il catasto energetico regionale non risulta dotato di certificazione energetica in corso di validità.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Dalle pratiche edilizie esaminate presso gli uffici competenti l'immobile non è risultato conforme alle pratiche edilizie in quanto sono state riscontrate difformità di partizioni interne al piano primo, aumenti di superficie al piano terra (ampliamento del soggiorno al di sotto del balcone), presenza di un vano al uso bagno in dichiarato utilizzato come bagno nel vano scala. Sarà necessario effettuare una verifica di compatibilità con le norme del PGT del comune di Venegono Superiore con oneri a carico dell'acquirente per circa € 10.000,00 in quanto sarà necessario presentare una sanatoria.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, e 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 06/03/2024 per immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto per la quota di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
o [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Si rimanda agli allegati 1 e 6 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. 1: copia atto di provenienza del 07/03/2007 reperito presso la conservatoria Immobiliare di Varese; all. 6: Visura catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(all. 6: visura catastale estratta dallo scrivente; all. 1: Atto del 07/03/2007 reperito presso la conservatoria Immobiliare di Varese all. 4 Nota di trascrizione atto del 25/01/1999 [REDACTED])

o Continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza per accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Venegono Superiore per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In virtù delle ricerche effettuate presso i competenti uffici si riportano di seguito le concessioni edilizie rilasciate ed i titoli edili depositati per l'immobile in oggetto.

- IMMOBILE EDIFICATO IN DATA ANTE 01/09/1967;
- Autorizzazione edilizia del 11/10/1979 prot. 62/1979
- Concessione edilizia in sanatoria del 30/11/1998 n. 100/98 prot. 14330

(allegato 8: documentazione urbanistica reperita presso il comune di Venegono

Superiore completa di elaborati grafici resi disponibili dall'ufficio tecnico del comune di Venegono Superiore)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (11/04/2024) l'immobile in oggetto non risultava corrispondente alla scheda catastale reperita presso il servizio telematico dell'agenzia del territorio dallo scrivente, e non conforme alle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali; si riscontravano le seguenti difformità:

- Piano terra: ampliamento non autorizzato del vano soggiorno sotto il balcone del piano primo e presenza di portico antistante l'accesso del soggiorno alla porzione di corte recintata.
- Piano primo: presenza di un disimpegno tra le camere non presente nelle pratiche edilizie
- Piano primo: tramite quattro gradini da questo piano nel vano scala si accede ad un bagno non evidenziato in nessuna delle pratiche edilizie visionate e non presente nella scheda catastale.

Si specifica che quanto indicato dovrà poi essere attentamente verificato dall'aggiudicatario poiché le pratiche edilizie visionate ed a disposizione presso i competenti uffici comunali riportano una situazione molto difforme dallo stato di fatto dei luoghi, si è cercato pertanto di dare un inquadramento generale sulla totalità delle difformità riscontrate nell'abito del sopralluogo effettuato presso l'immobile.

La quantificazione delle sanzioni per le difformità sarà poi espressa in seguito nell'ambito della valutazione dell'immobile.

L'immobile oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Venegono Superiore approvato il 28/03/2023 con delibera del Consiglio comunale n. 6 ed entrato in vigore il 06/05/2024 risulta azionato in zona omogenea definita come " TUC A6 – tessuto edilizio saturo (art. da 45 a 50 delle NTA). Sono ammessi con concessione edilizia semplice, gli interventi conservativi di cui alle lettere a), b), c), d), art.27, L.r. 12/05 e art. 3 DPR 380/01. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia dei singoli edifici, purché i parametri edilizio-urbanistici siano pari o inferiori a quelli esistenti

Descrizione unità immobiliare

L'unità è situata all'intero di contesto residenziale a carattere plurifamiliare edificato in data anteriore al 1/09/1967 e successivamente ristrutturato/modificato negli anni successivi come da concessioni edilizie indicate al punto 7 della presente.

L'unità è in discreto stato di manutenzione generale con finiture risalenti al periodo di ristrutturazione (anni 70/80).

La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale con caratteristiche popolari e con edifici di massimo due/tre piani fuori terra, con caratteristiche costruttive degli anni '40/'60. Nella zona a circa 200 metri sono presenti mezzi pubblici di collegamento ferroviari verso i principali centri delle vicinanze con fermata che dista circa 200 metri dal fabbricato.

L'unità, articolata su due livelli, ha ingresso al piano terra ed è raggiungibile dalle parti comuni del passaggio comune di accesso alle corti interne .

L'unità in oggetto, presenta mediocri materiali di finitura, e necessita di interventi di sistemazione al manto di copertura per presenza di alcune infiltrazioni in prossimità di una canna fumaria..

L'unità al momento del sopralluogo è risultata così articolata:

- o Piano terra: ingresso da passaggio comune con altre unità stesso mappale, soggiorno con angolo cottura, scala interna, area esterna di pertinenza, piccolo ripostiglio esterno;
- o Piano Interrato: cantina
- o Piano primo: 2 camere con piccolo disimpegno
- o Piano primo ammezzato: bagno.

H. media interna piano terra: 2.73 m

H. media interna zona cucina 3.13 m

H. media interna piano primo: 2.52 m

H. interna vano bagno piano primo ammezzato: 2.08 m

Si segnala che nel locale accessorio presente nell'area esterna si evidenzia la presenza di cemento amianto per una superficie di circa 8 mq di cui sarà scomputato un importo di € 1.000,00 per lo smaltimento.

L'unità residenziale sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq. 106,00, di cui residenza 94 mq, porticato di mq 4,00, la piccola area esterna di mq 1, la cantina di mq 6, il fabbricato accessorio mq. 1, per una superficie totale lorda di 150,00 mq.

NB: si specifica che ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato considerato lo stato di fatto visionato e rilevato in loco durante il sopralluogo del 11/04/2024 e non quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate e/o nelle planimetria catastali.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture, adeguate alla destinazione residenziale di tipo civile.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili, sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso.

Plafoni (componente edilizia): intonaco rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate a stabilitura e tinteggiate

Rivestimento bagno (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle in ceramica
condizione: buone

<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica scala interna: marmo Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in alluminio e in legno condizioni: sufficienti protezione: persiane in legno condizioni serramenti: mediocri
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno laddove presenti condizioni: discreti
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato. condizioni: buone
<i>Scala interna:</i>	tipologia e materiale: scala in muratura con finitura a pavimento marmo bianco condizioni: buone
<i>Impianti:</i> <i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: ignote, Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo non si conosce lo stato della caldaia Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo con radiatori condizioni: sconosciute Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	visivamente non presente
<i>Impianto TV:</i>	Presente con più attacchi
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>sufficiente</u>
<u><i>Stato di conservazione esterno:</i></u>	<u>mediocre</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità ad uso residenziale, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensive dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Si specifica che ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato considerato lo stato di fatto visionato e rilevato in loco durante il sopralluogo

del 11/04/2024 e non quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate e/o nelle planimetria catastali.

UNITA' ad uso residenziale sub 502

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Cantina	Sup. lorda di pavimento	23	25%	5.75
Residenza piano terra	Sup. lorda di pavimento	41.61	100%	41.61
Porticato	Sup. lorda di pavimento	11.74	30%	3.52
Residenza piano primo	Sup. lorda di pavimento	40.81	100%	40.81
Vano scala piano primo	Sup. lorda di pavimento	9.63	100%	9.63
Bagno piano ammezzato primo	Sup. lorda di pavimento	4.24	50% (altezze non conformi)	2.12
Area esterna	Sup. lorda di pavimento	14.85	10%	1.48
Accessorio esterno	Sup. lorda di paviment	5	25%	1.25
TOTALE		150,88		106.17 Arrotondata 106,00

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 simili.

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.

8.2 Fonti di informazione:

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

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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 della eventuale presenza di vizi occulti di carattere urbanistico e catastale (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

Stima sintetica comparativa parametrica ottenuta interpolando immobili con caratteristiche simili in vendita presso agenzie immobiliari della zona

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione cielo-terra	106,00	€ 1.050	€ 111.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 111.300,00

Riepilogo:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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 10% per assenza di garanzia per vizi:

- € 11.130,00

Sanzioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (salvo diversa indicazione degli

uffici comunali)	- € 10.529,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.500,00
Spese per smaltimento cemento amianto fabbricato accessorio:	-€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 85.140,86</u>
<u>ARROTONDAMENTI</u>	<u>€ - 140,86</u>

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 85.000,00**

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

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



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: Atto di provenienza con relativa nota di trascrizione

Allegato 2: Certificazione notarile

Allegato 3: Nota di trascrizione Concessione di Ipoteca Volontaria

Allegato 4: Nota di trascrizione precedente atto di provenienza

Allegato 5: Nota di trascrizione pignoramento immobiliare

Allegato 6: Visura catastale stato di fatto immobili

Allegato 7: Planimetria catastale e relativo estratto di mappa

Allegato 8: Pratiche edilizie disponibili reperite presso Comune di Venegono

Allegato 9: Allegati fotografici

Allegato 10: Lettera di invio perizia alle parti