

ALLEGATO G



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **143/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

N°.1 Laboratorio e n.° 1 Appartamento, Ispra (VA)

Via Milite Ignoto, n.° 71

Esperto alla stima: Geom. Aceti Gualtierio
Email: gualtierio.aceti@gmail.com
Pec: gualtierio.aceti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Milite Ignoto, n.°71 - Ispra (VA) - 21027

Lotto: 001

1. Corpo: A

Categoria Catastale: Laboratori per arti e mestieri [C/3]

Dati Catastali: Sezione urbana IS, foglio 5, particella 1163, subalterno 4, classe 7, consistenza 48 mq, rendita Euro 59.50;

2. Corpo: B

Categoria Catastale: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: Sezione urbana IS, particella 1163, subalterno 6, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 69 mq escluse aree scoperte 66 mq, rendita Euro 267.01;

2. Possesso

Bene: Via Milite Ignoto, n.° 71 - Ispra (VA) - 21027

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Al momento occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milite Ignoto, n.° 71 - Ispra (VA) - 21027

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili A e B ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori iscritti

Bene Via Milite Ignoto, n.° 71 - Ispra (VA) - 21027

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene Via Milite Ignoto, n.° 71 - Ispra (VA) - 21027

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni Via Milite Ignoto, n.° 71 - Ispra (VA) - 21027

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



Bene in Ispra (VA)**Lotto 001**

Via Milite Ignoto, n.°71 – Ispra (VA) 21027

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 immobile, ubicato in via Milite ignoto n.° 71 Ispra (VA). Composto da 2 unità immobiliari in dettaglio: n°1 laboratorio, posto al piano seminterrato, destinato a studio odontotecnico e n.° 1 unità abitativa posta ai piani superiori del sopracitato immobile. L'accesso è posto su via Milite Ignoto.

Identificativi corpi:**Corpo A****Mapp. 1163 sub. 4 Laboratori [C/3]**

L' unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione. L'accesso avviene dal piano terra. L'unità immobiliare è collegata tramite una scala interna, dall'appartamento posto al piano superiore. Il laboratorio è così composto: Laboratorio, W.C. e ripostiglio.

L'immobile non è dotato di posto auto o autorimessa.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione:**Comune di Ispra (VA)**

Laboratorio: Sez. Urb. IS, Fg. 5, Mapp. 1163, sub 4 - Cat C/3, - classe 7, consistenza vani 48 mq - rendita € 59.50 – Via Milite Ignoto, n.° 71 piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 11/03/2016 Pratica n. VA0029815 in atti dal 11/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.9164.1/2016);



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 10/02/2011 Pratica n. VA0107345 in atti dal 10/02/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.53659.1/2011);
- FRAZIONAMENTO del 25/02/1992 in atti dal 13/10/1999 P.F.1998 (n. 2704/1992);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 02/08/1990 in atti dal 23/04/1999 FRAZIONAM, MIGLIORE IDENTIF CATAST (PF 98) (n. 60/1990);
- FRAZIONAMENTO del 09/03/1983 in atti dal 12/04/1990 (n. 18/1983);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze del laboratorio come da scheda:

Mappale 1264, cortile, mappale 519 e Mappale 1465.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi **non** è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.02.1992

Corpo B

Mapp. 1163 sub. 6 Abitazione di tipo popolare [A/A]

Unità immobiliare posta al piano terra e primo del fabbricato oggetto di esecuzione.

L'appartamento è così composto: Portico, ingresso, cucina, bagno e soggiorno al piano terra, mentre al piano primo sono presenti due camere, un bagno e un disimpegno.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un terrazzo posto al piano terra.

L'immobile non è dotato di posto auto o autorimessa.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Ispra (VA)

Abitazione di tipo popolare: Sez. Urb. IS, Fg. 5, Mapp. 1163, sub. 6 - Cat A/4, - classe 6, consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 69 mq aree scoperte escluse 66 mq - rendita € 267.01 – Via Milite Ignoto, n.° 71 Ispra (VA)

Dati derivanti da:



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 10/02/2011 Pratica n. VA0107360 in atti dal 10/02/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53669.1/2011);
- VARIAZIONE del 30/07/1993 in atti dal 13/10/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-P.F.1998 (n. 18017/1993);
- del 10/02/2011 Pratica n. VA0107360 in atti dal 10/02/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53669.1/2011);
- VARIAZIONE del 30/07/1993 in atti dal 13/10/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-P.F.1998 (n. 18017/1993);
- FRAZIONAMENTO del 25/02/1992 in atti dal 13/10/1999 P.F.1998 (n. 2704/1992);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 02/08/1990 in atti dal 23/04/1999;
- FRAZIONAM, MIGLIORE IDENTIF CATAST (PF 98) (n.60/1990).

Coerenze dell'autorimessa come da scheda:

Mappale 1264, cortile, mappale 519 e Mappale 1465

Salvo errori e come meglio fatto

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lo stato dei luoghi **non** è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25.02.1992

Imponibilità IVA

Gli immobili non rientrano nelle casistiche previste dall'Art. 10 D.P.R. 633/1972, pertanto, non potrà sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA e pertanto la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Si allegano sotto la lettera A: Estratto di mappa, schede catastali, visure catastali storiche dei corpi A e B, estratto satellitare e di PGT.

Si allegano sotto la lettera B: Certificato di residenza storico e matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:

Ubicati nel centro storico del comune di Ispra, le unità immobiliari sono poste all'interno di una corte lungo via Milite Ignoto. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale e sono inoltre presenti numerose attività commerciali.

- Area urbanistica:

Vicinanza a strada con traffico locale che si collegano con il centro città e i centri abitati limitrofi.

L'area è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

- Pubblici e servizi offerti dalla zona:

Il fabbricato si trova a circa 1 km dalla strada provinciale sp 69. La zona è bene servita da collegamenti del trasporto pubblico locale.



3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 16 novembre 2023, alla presenza del custode giudiziario [REDACTED] in cui non è stato possibile eseguire il rilievo dell'immobile in quanto non c'era la possibilità di accedere al piano seminterrato. In data 23 novembre 2023 è stato effettuato un secondo accesso in cui si è svolto il rilievo dell'immobile, con indubbie difficoltà per lo stato dei luoghi, in particolare nel locale adibito a laboratorio che presentava la presenza di oggetti di vario genere che impedivano l'accesso (vedi documentazione fotografica).

Si allegano sotto la lettera F: Documentazione fotografica.

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 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del, 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 mutuo.**

Iscritta in data 31/05/2004 nn. 9085/2181 atto del 31.05.2004 rep. 91430/11539 a rogito [REDACTED] a favore di "[REDACTED]"

[REDACTED] gravante sull'intera proprietà in oggetto della presente e contro [REDACTED], [REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di ½ [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED]. [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Importo capitale € 115.000,00

Importo complessivo € 287.500,00

Tasso di interesse 3.469%

Durata anni 20



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: Atto giudiziario del 09.07.2021 numero di repertorio 1018, nota di trascrizione n.1 del 09.07.2021 nn. 14508/10383, pubblico ufficiale "Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese" - Atto esecutivo o Cautelare – 7226 Verbale di pignoramento immobili, a favore di "[REDACTED]" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro Gueye Djibril, nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II

Si allegano sotto la lettera C: Ispezioni ipotecarie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

Allo stato dei luoghi, per una persona diversamente abile, non è possibile garantire l'accessibilità all'unità abitativa, è possibile l'istallazione di un servoscale che permette di raggiungere il portico di accesso all'unità immobiliare. Il costo per le succitate opere si stima, sommariamente, in € 6.000,00. Per quanto riguarda l'unità immobiliare posta al P.t. è possibile garantire l'accessibilità con l'istallazione di una rampa.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non sono stati reperiti gli attestati di prestazione energetica delle due unità immobiliari ai sub. 4 e 6.

6. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28.11.2023 per immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta ai [REDACTED] e [REDACTED] per proprietà pari a 1/2 atto di compravendita a rogito Notaio Dott. [REDACTED] atto stipulato in Varese e **trascritto a Varese in data 31.05.2004 ai nn. 7670/12545 –91429/11538.**

Si rimanda al titolo allegato sotto la lettera D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Ai [REDACTED] sono pervenute la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, dal [REDACTED], nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Come meglio indicato nelle visure storiche per immobile allegate sotto la lettera B.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto notarile di compravendita la parte venditrice dichiara, ai sensi dell'articolo 40 della legge 28.02.1985 numero 47, che la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente a tale data sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia pratica n.45/91 del 17.06.1991, per la realizzazione di un laboratorio ad uso odontotecnico;
- Concessione edilizia in sanatoria n.322 del 19.09.1991, sanatoria del piano primo.

In data 25.10.2023, tramite richiesta di accesso agli atti, si è richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale Edilizia Privata la visione e l'estrazione delle succitate pratiche.

Le pratiche sono state presentate/rilasciate ai sig.ri:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per quanto riguarda la concessione edilizia in sanatoria n.322.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per quanto riguarda la concessione edilizia n. 45/90.

Si allega sotto la lettera E i sopracitati documenti.

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastaleMappale 1163 sub. 4 Corpo A

L'immobile in oggetto non risulta corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Il costo per la redazione e la presentazione della sanatoria si stima in € 3000,00.

L'immobile in oggetto non risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Il costo per la redazione e la presentazione dell'aggiornamento catastale si stima in €700,00.

Mappale 1163 sub. 6 Corpo B

L'immobile in oggetto non risulta corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Il costo per la redazione e la presentazione della sanatoria si stima in € 3000,00.

L'immobile in oggetto non risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Il costo per la redazione e la presentazione dell'aggiornamento catastale si stima in € 700,00.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, secondo il vigente PGT del Comune di Ispra, risultano azzonati in zona "Tessuto edilizia storico R1", gli stessi ricadano in zona tutelata paesisticamente (ex D.lgs. 42/2004) e sono individuati come segue;

- Perimetrazione di vincolo D.M 12.10.1962;
- Perimetrazione di vincolo D.lgs. 42/2005.

Come meglio indicato nella documentazione urbanistica allegata sotto la lettera A.



Descrizione

Caratteristiche descrittive corpo A:

Mappale 1163 sub. 4 (corpo A), ubicato al piano seminterrato, è risultato composto, al momento del sopralluogo, da: Laboratorio, W.C e Ripostiglio.

Il bagno è composto: Non è stato possibile verificare il numero di elementi presenti
L'altezza massima interna è di mt 2.80 e l'altezza minima è di mt 2.60

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

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

Plafoni (componente edilizia):	Intonacati a civile e tinteggiati.
Pareti (interne):	intonacate a civile e tinteggiate.
Rivestimenti (componente edilizia):	Rivestimenti in piastrelle di ceramica Ubicazione: W.C. condizione: pessimo
Pavim. Interna:	Pavimenti in piastrelle di ceramica. Condizioni: pessime
Infissi esterni:	Tipologia: serramenti in legno condizioni: pessime
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno. condizioni: pessime
Porta di ingresso:	tipologia e materiale: a battente in legno condizioni: pessime
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia verifica.



Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: W.C
Aria/Condizionata (impianto):	Assente.
Acqua calda sanitaria (impianto):	Tipologia: autonomo – con caldaia a condensazione Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	Tipologia: autonomo – radiatori in alluminio condizioni: pessime Certificazioni: non rinvenute
Citofono (impianto):	Assente
Rivestimenti facciate (componente edilizia):	Facciate intonacate e tinteggiate, pareti non isolate termicamente. condizioni: pessime
Stato di conservazione interna generale del bene:	<u>Pessimo</u>

Caratteristiche descrittive corpo B:

Mappale 1163 sub. 6 (Corpo B), ubicato al piano terra e primo, è risultato composto, al momento del sopralluogo, da: Portico, ingresso, cucina, bagno e soggiorno al piano terra, mentre al piano primo sono presenti due camere, un bagno e un disimpegno.

Il bagno al PT è composto da 4 elementi: Lavabo, W.C., bidet e doccia;

Il bagno al P1 è composto da 4 elementi: Lavabo, W.C., bidet e doccia.

L'altezza interna al piano terra è di mt 2.70.

L'altezza interna minima al piano primo è di mt 1.30/1.50 e l'altezza massima è di mt 3.20.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

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

Plafoni (componente edilizia):	Intonacati a civile e tinteggiati al Piano terra. A vista sulle perline e travetti del tetto al Piano Primo.
--------------------------------	---



Pareti (interne):	Intonacate a civile e tinteggiate.
Rivestimenti (componente edilizia):	Rivestimenti in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno PT, bagno P1 e cucina condizione: pessimo
Pavim. Interna:	Pavimenti in piastrelle di ceramica e moquette Condizioni: pessimo
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente legno. condizioni: condizioni pessime oscuranti: persiane esterne condizioni: pessime
Infissi interni:	tipologia: a battente in legno. condizioni: pessime
Porta di ingresso:	tipologia e materiale: porta in legno a battente condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia Alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
Aria/Condizionata (impianto):	Assente.
Acqua calda sanitaria (impianto):	Tipologia: autonomo – con caldaia a condensazione Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	Tipologia: autonomo – radiatori in alluminio Condizioni: pessime Certificazioni: non rinvenute



Citofono (impianto): Assente

Rivestimenti facciate
(componente edilizia): Facciate intonacate e tinteggiate, pareti non isolate termicamente.
condizioni: pessime

Stato di conservazione
interna generale del bene: Pessimo

Si allega sotto la lettera G la documentazione fotografica delle unità immobiliari in oggetto.

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, come segue:

Corpo	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (circa)	Coefficiente	Superficie Commerciale lorda (circa)
A	Laboratorio	Sup. Lorda pavimento	Mq 59.00	100%	59.00
B	Abitazione Portico	Sup. Lorda pavimento	Mq 93.00 Mq 9.00	100% 30%	93.00 3.00

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 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:

Osservatori del mercato:

- Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2023;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 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

CORPO A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	Mq 59.00	€ 400.00	€ 23.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€	23.600,00
Valore corpo	€	23.600,00
Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo intero	€	23.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€	23.600,00

CORPO B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Portico	Mq 96.00	€ 450.00	€ 43.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€	43.200,00
Valore corpo	€	43.200,00



Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo intero	€	43.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€	43.200,00

Identificativo	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Laboratorio	Mq 59.00	€400,00	€ 23.600,00
B	Abitazione Portico	96.00	€450,00	€ 43.200,00
			Totale	€ 66.800,00

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: € - 3.340,00

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 e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € - 7.400,00

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: **€ 56.060,00**

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

Luino 08.05.2024

L'Esperto nominato
Aceti Geom. Gualtiero

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Estratto di mappa, schede catastali, ultimo elaborato planimetrico in atti, visure catastali storiche, estratto satellitare e di PGT.



Allegato B

Certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia.

Allegato C

Ispezioni ipotecarie.

Allegato D

Atto di compravendita.

Allegato E

Pratiche edilizie

Allegato F

Documentazione fotografica.

Allegato G

Versione della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

Invio perizia alle parti

