
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 136 / 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **D'Angelo Flaminia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione in
Via Leggiuno n. 58, Laveno Mombello
on autorimessa perfinenziale

Esperto alla stima: Spertini geom Alessio
Email: alessio@studiospertini.it
Pec: alessio.spertini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/ 3]

Dati Catastali: SEZ MO, foglio 10, particella 2232, sub 11

Corpo: B

Categoria: autorimessa [C/ 6]

Dati Catastali: SEZ MO, foglio 10, particella 2232, sub 4

2. **Possesso**

Bene: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: solo il box corpo B, il condominio non ha ascensore né servoscala.

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditore Procedente: ING BANK S.V.

Creditori Iscritti: nessun altro

5. **Comproprietari non esegutati**

Bene: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. presso il Tribunale di Varese.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Laveno Mombello
APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA PERTINENZIALE
Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello 21014

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

Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento di tre vani più servizi) a destinazione residenziale posta al piano 1° (2° fuori terra) in fabbricato condominiale in Via Leggiuno n. 58, zona periferica della frazione di Mombello, con annessa cantina pertinenziale e box auto con autonoma identificazione catastale al piano seminterrato.

Identificativo corpo "A" : Mapp 2232 sub 11

Abitazione di tipo civile [A/3] sita in Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello

Appartamento composto da salotto, angolo cottura, due camere, bagno, corridoio, balcone e cantina pertinenziale.

Identificativo corpo "B": Mapp 2232 sub 4

Autorimessa [C/6] sita in Via Leggiuno n.58, Laveno Mombello

Autorimessa composta da un unico vano al piano seminterrato con accesso carraio da cortile condominiale e accesso pedonale secondario da disimpegno condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento:

quota di 1/1, sia su appartamento che su autorimessa, a favore di [REDACTED] N.V. , come da Trascrizione in data 02/05/2018 ai n. 8144/5793, notificata dall'Ufficiale Giudiziario di Varese il 09/04/2018 rep 1138.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione Corpo "A":

Comune di Laveno Mombello

Abitazione di tipo civile: Fg MO/10 , Mapp. 2232 sub 11 - Cat A/3, - zona cens. Mombello - classe 5, consistenza vani 4 - sup. catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq - rendita € 330.53 - Via Leggiuno, piano



1-S1 .

Dati derivanti da:

_ Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Classamento del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 Legge 154/88 - P.F./98 (n. V2038/1998)

- Variazione del 05/10/2012 protocollo n. VA0237890 in atti dal 05/10/2012 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 83599.1/2012);

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

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda (Corpo "A"):

Andito condominiale, altra u.i.u. mapp 2232 sub 10, affaccio su giardino condominiale, altra u.i.u. mapp 2232 sub 12.

Non presente l'elaborato planimetrico agli atti catastali.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina al piano seminterrato da nord come da scheda (Corpo "A" pertinenza):

Andito condominiale, altra u.i.u., terrapieno su giardino condominiale, altra u.i.u.

Non presente l'elaborato planimetrico agli atti catastali.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione Corpo "B":

Comune di Laveno Mombello

Autorimessa: Fg MO/10 , Mapp. 2232 sub 4 - Cat C/6, - zona cens. Mombello
- classe 10, consistenza 15mq – sup. catastale totale 18 mq, rendita € 56.55 –
Via Leggiuno, piano S1

Dati derivanti da:

_ Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Classamento del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 Legge 154/88- P.F./98 (n. V2038/1998)

- Variazione del 05/10/2012 protocollo n. VA0237874 in atti dal 05/10/2012 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 83584.1/2012);

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

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda (Corpo B):

Cortile condominiale, altra u.i.u. a destinazione autorimessa, corridoio comune condominiale, altra u.i.u. a destinazione autorimessa.

Non presente l'elaborato planimetrico agli atti catastali.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (18/09/2018 vedi all. A) l'immobile in oggetto NON è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU in quanto sono state riscontrate alcune piccole varianti interne relative alla realizzazione del vano "cottura" con

riduzione del vano soggiorno, rispetto l'ultimo progetto presentato e modifica di destinazione d'uso dell'originaria cucina a camera.

- Si allega bozza-schema del rilievo dove le modifiche rilevate vengono riportate nei suoi dati metrici più importanti (vedi All.B)
Necessita aggiornamento catastale della scheda planimetrica

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della frazione di Mombello, quasi a confine con il territorio censuario di Leggiuno, l'immobile è posto in via Leggiuno, zona di espansione collocata su una strada comunale.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, ma è priva di servizi di urbanizzazione secondaria nel conterminare.

Principali collegamenti pubblici:

Manca un servizio di trasporto pubblico locale, i trasporti sono prevalentemente di tipo privato.

Servizi offerti dalla zona:

Essendo una zona di espansione composta da villette e piccole palazzine non ci sono servizi nelle immediate vicinanze.

Il centro della Frazione di Mombello dove si trovano negozi e pochi servizi pubblici dista circa 800 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18 settembre 2018 ad ore 10.15 a seguito di contatti telefonici, IVG e con l'esecutato.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dallo stesso esecutato che lo abita stabilmente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ad oggi **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 4/5/19 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



Lo scrivente ha quindi provveduto a contattare lo stesso chiedendo delucidazioni di merito, questi ha confermato che non esiste un vero amministratore e che le spese vengono rimborsate brevi-mano dai condomini alla presentazione delle spese che riguardano essenzialmente:

- Assicurazione condominiale €/anno 460;
- Enel parti comuni €/anno 480.

Mentre le spese di pulizia vengono autogestite direttamente dai condomini.

Sulla base di quanto accertato la quota condominiale annua a carico dell'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è stimata in 160-200 €/anno.

Alla data della redazione della presente il Sig. Franchi ha dichiarato che il Sig. ██████████ non ha insoluti o debiti residui verso il condominio e che non esistono spese straordinarie deliberate per le quali sussiste l'obbligo di pagamento e rendicontazione.

IL Condomino non ha consegnate alcun prospetto divisionale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il condominio non è dotato di Impianto di Ascensore né di servoscala, l'accessibilità per persone disabili è possibile solo per il BOX auto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Nessuno in particolare

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, ha impianto di riscaldamento autonomo, ma non è risultato dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 03/05/19 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'ALESSANDRO SPERTINI' around the perimeter and 'NOTAIO' in the center. The signature is a stylized cursive script.

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tedone di Laveno Mombello in data 21/06/2005 rep. 35598/13190, da [REDACTED]

18154/10193

Si allega intera nota di trascrizione con evidenziate anche le annotazioni del quadro "D" (vedi All. C)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] ne in oggetto in separazione dei beni è pervenuto per acquisto dalla costruttrice Immobiliare Verbano s.r.l. CF: 00784860124 con atto di compravendita in data 04/04/1987 a rogito Notaio Luciano Lilloni di Milano rep. 566586, **trascritto a Varese il 24/04/1987 ai nn 5181/4050.**
- **L'Immobiliare Verbano s.r.l.** è stata la costruttrice originaria del complesso condominiale.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso il Comune di Laveno Mombello in data 04 aprile 2019 per la visione sia degli atti di costruzione che delle successive modifiche per l'unità in oggetto. L'accesso è stato autorizzato dal comune in data 11/04/2019. **(Vedasi All. D)**

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato come segue:

- Concessione Edilizia rilasciata in data **31/05/1982**, Pratica numero **53/82** alla Società Immobiliare Verbano s.r.l. per realizzazione di civile abitazione di n. 6 alloggi.
- Concessione Edilizia rilasciata in data **19/12/1983**, Pratica numero **101/83** alla Società Immobiliare Verbano s.r.l. per varianti interne alla concessione edilizia 53/82 in data **31/05/1982**.
- Concessione Edilizia rilasciata in data **19/12/1983**, Pratica numero **102/83** alla Società Immobiliare Verbano s.r.l. per costruzione di recinzione e accessi.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito allo scrivente le concessioni edilizie e il Permesso di Abitabilità del 20/04/1984.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti: (per opere condominiali)

- ✓ P.E. 565/2007 del 06/11/2007 per sostituzione manto di copertura in cot-

to .

- ✓ P.E. 353/2010 P.d.C. 19/2010 del 30/08/2010 per ripristino muro di confine. Fine Lavori in data 19/04/2012.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo "A"

- Alla data del sopralluogo (18/09/2018) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra in quanto sono state riscontrate alcune piccole varianti interne relative alla realizzazione del vano "cottura" con riduzione del vano soggiorno, rispetto l'ultimo progetto presentato e modifica di destinazione d'uso dell'originaria cucina a camera.
- Necessita pratica CILA per varianti interne già realizzate in sanatoria.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Laveno Mombello, risultano azionati in Ambito Residenziale T.d.E. tessuto d'espansione.

Descrizione IMMOBILE Corpo "A" (appartamento):

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato residenziale costruito negli anni '80, di semplice architettura, di due piani fuori terra con giardino pertinenziale e piano seminterrato destinato ai locali accessori.

L'accesso avviene tramite rampa carraia pavimentata in masselli autobloccanti che giunge al cortile principale dove sono localizzate le autorimesse. Dal cortile interno si diparte la scala condominiale che, in parte esterna e in parte interna, consente di raggiungere i due livelli abitativi del condominio.

Il complesso condominiale non gode di ascensore essendo escluso dalle norme per il numero di piani realizzati.

Nei due piani destinati a residenza sono presenti tre appartamenti per piano con allineamento sfalzato, tanto che i balconi dei singoli appartamenti non hanno visione diretta l'uno con l'altro.

L'appartamento in oggetto risulta quello centrale al piano primo (secondo fuori terra) con affaccio unico sul lato Sud.

L'edificio presenta caratteristiche architettoniche semplici: tetto a due falde, serramenti con tapparelle, pavimentazione dell'atrio e delle scale parte in pietra naturale e parte in piastrelle.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di qualità media.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



<i>Pareti (interne):</i>	Pareti intonacate a gesso
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	intonacate a gesso
	Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica con zoccolini in legno in tutti i locali Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: tapparelle in alluminio con zanzariere condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente tamburato simil noce. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute, ma presente certificato di abitabilità.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas in cucina Certificazioni: non rinvenute , ma presente certificato di abitabilità.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia gas metano ed elementi radianti – caloriferi a piastra in metallo condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute , ma presente certificato di abitabilità.
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Centralizzato condominiale
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono condominiale

Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): tinteggiatura bianca e marrone.
condizioni: leggero stato di degrado sulla parete Nord

Atrio e parti comuni In bianco
(componente edilizia): tinteggiature muro parte bassa in rosso e parte alta
condizioni: discrete

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo con
vetri di sicurezza
condizioni: discreto

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: discreto

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: discrete

Cantina pertinenziale Locale con pareti al rustico e pavimentazione in
al piano seminterrato piastrelle con porta in lamiera di accesso
Condizioni: discrete

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 e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	69.85	100%	69.85
Terrazzi	sup lorda di pavimento	23.41	30%	7.03
Cantina	sup lorda di pavimento	11.52	25%	2.88
TOTALE		104.78		79.76

Arrotondata 80 mq



Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione con materiali e finiture di discreta qualità.

Pareti (interne): Pareti intonacate a rustico e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): intonacate a rustico e tinteggiate

Rivestimento in piastrelle, sino ad H. 1.80 mt. circa
Ubicazione: su una parte di parete dove presente il lavello
condizione: presenza di ragnatele varie, in parziale degrado

Pavim. Interna materiale: piastrelle in ceramica
Condizioni: discrete

Infissi esterni: tipologia: portone in metallo a parete semplice ,tipo basculante marrone scuro
condizioni: discrete

Infissi interni: tipologia: a battente in metallo
condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia,
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute, ma presente certificato di abitabilità.

Idrico (impianto): tipologia: derivazione all'esterno in tubazione coibentata,
scarico collegato alla rete condominiale
alimentazione: lavello

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: non presente
Certificazioni: non rinvenute , ma presente certificato di abitabilità.

Termico (impianto): non presente

Allarme (impianto):

non presente

TV: non presente

Citofono (impianto): non presente

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 e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	17.91	100%	17.91
TOTALE		17.91		17.91

Arrotondata 18 mq

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:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia

del Territorio - 2° semestre 2018

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:

A e B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	80.00	€ 1200.00	€ 96.000,00
Autorimessa [C/6]	18.00	€ 500.00	€ 9.000,00
TOTALE	89.00 (ragguagliata)		€ 105.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105000,00
Valore corpo	€ 105000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105000,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	80.00	€ 96.000,00	€ 96.000,00
B	Autorimessa	18.00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
VALORE TOTALE.....				=€ 105.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: € 0,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o

catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite 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 a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.500,00
Arrot. € 103.500,00

Il sottoscritto perito, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 82.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 103.500,00

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
Laveno Mombello addii 09/05/2019

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A: verbale sopralluogo con IVG
 - Allegato B: schema rilievo difformità interne rilevate
 - Allegato C: ispezioni ipotecarie
 - Allegato D: accesso atti Comunali
 - Allegato E: visure storico-catastali
 - Allegato F: rilievo fotografico da più punti
- Invio perizia alle parti



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "COLLEGIO GEOMETRI PROFESSIONALI DI LAVENO MOMBELLO".

