

---

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

**160/2020**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa Valentina Leggio**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**Abitazione con autorimessa in Laveno Mombello (VA)**

**Lotto 002**

**Immobile produttivo/artigianale in Laveno Mombello  
(VA)**

**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Sala  
**Email:** geom.sala@tiscali.it  
**Pec:** andrea.sala@geopec.it



## INDICE SINTETICO LOTTO 001

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:** sezione urbana MO, foglio 7, particella 3495, subalterno 4

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** sezione urbana MO, foglio 7, particella 3495, subalterno 3

### 2. Possesso

**Bene:** Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati.

*(All. A: verbali di sopralluogo)*

**Corpo:** B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati.

*(All. A: verbali di sopralluogo)*

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

**Bene:** Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Corpo:** B

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:**



5. **Comproprietari non esegutati**  
Bene: Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Comproprietari non esegutati : Nessuno  
Corpo: B  
Comproprietari non esegutati : Nessuno
6. **Misure Penali**  
Beni: Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.  
Corpo: B  
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Bene: Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA)  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: si  
Corpo: B  
Continuità delle trascrizioni: si



**Bene in Laveno Mombello (VA) – CAP 21014**

**Lotto 001**  
Via Mirasole n°4

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 con autorimessa posta al piano terra e primo di un fabbricato sito in Comune di Laveno Mombello (VA) Via Mirasole n°4.

#### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA) - CAP 21014**

Unità immobiliare posta al piano terra e primo.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

*(All. B: documentazione catastale)*

#### **Pignoramento:**

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### Intestazione:

##### Descrizione:

**Comune di Laveno Mombello (Codice E496)**

**Abitazione di tipo economico: Fg. MO/7, Part. 3495, Sub. 4 - Cat. A/3, - classe 3, consistenza vani 8,5 – sup. catastale totale 170 mq, totale escluse aree scoperte 167 mq - rendita € 504,84 – Via Mirasole n°4 piano: T-1.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 29/06/2012 protocollo n. VA0169228 in atti dal 29/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58759.1/2012);
- CLASSAMENTO del 29/03/1993 in atti dal 28/04/1999 (PF\*98) (n.7665.1/1993);



- COSTITUZIONE del 29/03/1993 in atti dal 30/03/1993 (n. 7665/1993);

**Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:**

Piano terra - Terrapieno; terrapieno e edificio in aderenza; area di proprietà; terrapieno.

Piano primo - area di proprietà; area di proprietà e edificio in aderenza; prospetto su area di proprietà; prospetto su altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (03/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/03/1993 protocollo n°7665

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: B**

**Autorimessa [C/6] sita in Via Mirasole n°4 – Laveno Mombello (VA) - CAP 21014**

Unità immobiliare posta al piano terra.

**Quota e tipologia del diritto:**

(All. B: documentazione catastale)

**Pignoramento:**

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

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

**Descrizione:**

**Comune di Laveno Mombello (Codice E496)**

**Autorimessa: Fg. MO/7, Part. 3495, Sub. 3 - Cat. C/6, - classe 9, consistenza mq 20 – sup. catastale totale 21 mq - rendita € 64,04 – Via Mirasole n°4 piano: T.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 29/06/2012 protocollo n. VA0169226 in atti dal 29/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58758.1/2012);
- CLASSAMENTO del 29/03/1993 in atti dal 28/04/1999 (PF\*98) (n. 7665.1/1993);
- COSTITUZIONE del 29/03/1993 in atti dal 30/03/1993 (n. 7665/1993);

**Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:**

Altra unità immobiliare; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare.



Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (03/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/03/1993 protocollo n°7665

(All. B: documentazione catastale)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona Sud Ovest a prevalente destinazione residenziale della frazione di Mombello del Comune di Laveno Mombello, l'unità immobiliare, in località Casanova, dista 2 km ca. dalla SP 32 che collega Travedona Monate a Laveno Mombello e 3,3 km. ca. dalla stazione ferroviaria Laveno Mombello Nord.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Collegato con il sistema di trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A e B**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 3 settembre 2021 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode e del

lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati contenente beni di proprietà degli stessi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A e B**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 03/01/2022, 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 a Varese in data 26/06/2006 ai nn. 15313/3298**, atto di mutuo del 23/06/2006 n°269026/10933, a favore

Importo capitale € 150.000,00

Importo complessivo € 225.000,00

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo  
**Iscritta a Varese in data 14/11/2007 ai nn. 27841/6488**, atto di mutuo del 12/11/2007 n°275098/12125, a favore di

Importo capitale € 100.000,00

Importo complessivo € 150.000,00

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:



- ✓ Ipoteca Legale – a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n°602  
**Iscritta a Varese in data 04/02/2009 ai nn. 1921/327**, ipoteca legale del 27/01/2009 n°1094/117, emessa da

Importo capitale € 29.533,39

Importo complessivo € 59.066,78

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:

- ✓ Ipoteca – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
**Iscritta a Varese in data 15/02/2019 ai nn. 2883/433**, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14/02/2019 n°3214/11719, emesso dall'

Importo capitale € 168.574,63

Importo complessivo € 337.149,26

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:





0. DATA ESECUTORIETA: 13092017.

- ✓ Ipoteca – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
Iscritta a Varese in data 30/09/2019 ai nn. 17257/2813, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 26/09/2019 n°3521/11719, emesso

Importo capitale € 537.939,25

Importo complessivo € 1.075.878,50

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:



#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/07/2020 rep. 1058 **trascritto a Varese il 01/10/2020 ai nn. 14660/9820** promosso da

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 69.954,74, OLTRE INTERESSI CONVENZIONALI E DI MORA DAL DOVUTO AL SALDO NON CHE' LE SPESE SUCCESSIVE ED OCCORRENDE

Si segnala, come da ispezione ipotecaria agli atti, che la data dell'Atto di Pignoramento Immobiliare è erroneamente indicata 20/07/2000 e non correttamente 20/07/2020.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A e B**

**Spese scadute:**

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

*(All. D: -)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** è possibile l'ingresso all'unità immobiliare alle persone diversamente abili al piano terra mentre non è possibile al piano primo vista la presenza del vano scala che collega internamente i due piani.



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'abitazione oggetto della presente, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

L'autorimessa oggetto della presente, stante la destinazione, non è soggetta all'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nessuna.

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A e B**

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 delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 03/01/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- Alla data dell'ispezione i beni in oggetto sono risultati di proprietà degli esegutari

Al quadro D della nota di trascrizione immobiliare, si riporta quanto segue:

**6.2. Precedenti proprietari (anteriore / nel ventennio):**

o -

✓ Continuità delle trascrizioni: SI



**7. PRATICHE EDILIZIE:****Lotto 001****Identificativo corpo: A e B**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Laveno Mombello in data 23 settembre 2021 per la visione delle pratiche edilizie per l'unità oggetto della presente disamina.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto, effettuato l'accesso agli atti in data 16 novembre 2021, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene è stato edificato in data ignota al sottoscritto; successivamente è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche:

- Comunicazione n°18/1986 presentata in data 2 dicembre 1986 dai sigg. ai sensi dell'art.26 L.47/1985 per modifiche interne consistenti nella costruzione di una nuova soletta al piano terra.
- Concessione Edilizia n°47/1987 presentata in data 1 settembre 1987 dai sigg. per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.31/d L.457/78 e successiva richiesta del permesso di abitabilità in data 27 dicembre 1993 prot. 19808 non concessa in quanto la documentazione progettuale è risultata non conforme all'esistente e per un utilizzo improprio dei locali.
- Comunicazione n°318/2003 presentata in data 22 ottobre 2003 dai sigg. per opere di manutenzione ordinaria consistenti nel rifacimento d'intonaco di facciata al rustico.
- Comunicazione n°389/2005 presentata in data 30 agosto 2005 dal sig. per opere di manutenzione ordinaria consistenti nel rifacimento d'intonaco di facciata di colore giallo già esistente.
- Comunicazione n°390/2005 presentata in data 30 agosto 2005 dal sig. per opere di manutenzione ordinaria consistenti nella realizzazione di una struttura in ferro removibile (gazebo).

*(all. E: documentazione urbanistica)*

**7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale****Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (03/09/2021) l'unità immobiliare in oggetto è risultata non corrispondente agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°47/1987 (come altresì descritto nel diniego della richiesta del permesso di abitabilità del 27/12/1993 prot. 19808) per le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di un locale letto/cottura ed un locale bagno al piano terra in locali autorizzati quali cantine non rispondenti ai requisiti igienico/sanitari;
- realizzazione di un locale cucina al piano primo in locale autorizzato quale ripostiglio non rispondente ai requisiti igienico/sanitari;
- uso quali camere da letto di n°2 locali autorizzati ripostigli non rispondenti ai requisiti igienico/sanitari;
- realizzazione di un manufatto accessorio in legno nell'area esterna di proprietà al piano primo senza la prescritta autorizzazione.



Alla data del sopralluogo (03/09/2021) l'unità immobiliare in oggetto è risultata non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per le motivazioni di cui sopra.

**Identificativo corpo: B**

Alla data del sopralluogo (03/09/2021) l'unità immobiliare in oggetto è risultata corrispondente agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°47/1987.

Alla data del sopralluogo (03/09/2021) l'unità immobiliare in oggetto è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

- o -

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Laveno Mombello, risulta azionato in ZONA ZS – CENTRO STORICO (ART. 17). Sono le parti di territorio interessate da agglomerati ed insediamenti urbani di antico impianto e formazione aventi carattere storico ed ambientale, nonché le aree libere da edificazione poste in stretta connessione visuale con l'edificato e meritevoli di particolare attenzione per un recupero urbanistico. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale, quelle complementari, accessorie e compatibili. La previsione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche sono espressamente escluse dalle destinazioni ammesse.

L'edificio non ricade in zona sottoposto a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con sensibilità paesaggistica 5.

**Descrizione: di cui al punto A e B**

Il fabbricato è posto nella frazione di Mombello, in località Casanova, e dista 2 km ca. dalla SP 32 che collega Travedona Monate a Laveno Mombello e 3,3 km. ca. dalla stazione ferroviaria Laveno Mombello Nord.

Trattasi di fabbricato monofamiliare, dotato di area esterna in proprietà, di tipologia residenziale con materiali e finiture di buona qualità. Si sviluppa su n°2 piani fuori terra.

PIANO TERRA: Area esterna con accesso carraio/pedonale, Ingresso in autorimessa (altezza media pari a mt. 2,80), taverna (altezza pari a mt. 3,05), locale letto/cottura (altezza pari a mt. 2,80) che disimpegna un locale bagno (altezza pari a mt. 2,35), locale ripostiglio (altezza pari a mt. 2,60), locale caldaia che disimpegna un locale cantina (altezza pari a mt. 2,70) e scala di accesso al piano primo.

PIANO PRIMO: Disimpegno (altezza pari a mt. 2,60), cucina (altezza media pari a mt. 2,35), n°2 camere (altezza media pari a mt. 2,20), camera (altezza pari a mt. 2,70), soggiorno (altezza pari a mt. 2,70), bagno (altezza media pari a mt. 2,40), n°2 balconi e area esterna in proprietà ove sono ubicati un gazebo in struttura metallica ed un manufatto accessorio in legno.

(All. F: documentazione fotografica)



**Caratteristiche descrittive corpo A e B:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono 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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati o perlinati, controsoffitto per altre zone.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate.
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno e cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica con zoccolini in legno tranne zona autorimessa in battuto di cemento e vano scala in pietra Condizione piastrelle: buone Condizione zoccolini: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno doppio vetro (al piano terra vetro semplice); condizioni: buone protezione: persiane in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente essenza legno. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: a triplo battente in ferro condizioni: buono
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e cucina/cottura
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo - caldaia istantanea a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo - caldaia istantanea a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, sistema di emissione caloriferi condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente



Rivestimento facciata Rivestimento in intonaco per esterni  
fabbricato  
(componente edilizia):condizioni: sufficiente

Atrio e parti comuni -  
(componente edilizia):condizioni: -

Portone di ingresso: tipologia: -  
condizioni:-

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione -  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

#### 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 P1	Sup. lorda di pavimento	133,00	100%	133,00
Balconi P1	Sup. lorda di pavimento	11,00	30%	3,30
Area esterna P1	Sup. lorda di pavimento	70,00	10%	7,00
Abitazione PT (accessori)	Sup. lorda di pavimento	109,00	50%	54,50
Area esterna PT	Sup. lorda di pavimento	60,00	10%	6,00
Autorimessa PT	Sup. lorda di pavimento	24,00	50%	12,00
<b>TOTALE</b>		<b>407,00</b>		<b>215,80</b>





**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Lotto 001****Identificativo corpo: A e B****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 d'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 dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2020 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2021 - Fascia zona/zona periferica località Mombello.

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:

**8.3 Identificativo corpo: A e B**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazioni di tipo economico [A/3]	203,80 (arrotondato 204)	€ 1.000,00	€ 204.000,00
Autorimessa [C/6]	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.800,00
Valore corpo			€ 214.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 214.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.800,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Corpo A	Abitazione	204,00	€ 204.000,00	<b>€ 204.000,00</b>
Corpo B	Autorimessa	12,00	€ 10.800,00	<b>€ 10.800,00</b>

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:

- € 10.740,00

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:

Pratica edilizia di sanatoria per opere realizzate senza titolo (escluso oneri di sanzione comunale da quantificare a cura dello S.U.E.) e rimessa in pristino allo stato autorizzato:

- € 4.000,00

Aggiornamento catastale tramite procedura Doc.fa., costo



omnicomprensivo di oneri fiscali e catastali: -€ 500,00

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

Pendenze Condominiali:

- pendenze relative all'esercizio in corso € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore 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, di 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: € 199.560,00  
**Arrot. € 200.000,00**

Il sottoscritto 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, desunto dal pubblicitario tecnico di settore (pari al 20%): € 160.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 200.000,00**

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.

#### NOTE E CONSIDERAZIONI FINALI DEL C.T.U.:

Nessuna.

**Prezzo di vendita totale del lotto 001 (corpo A e B) = € 200.000,00**



## INDICE SINTETICO LOTTO 002

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via XXV Aprile n°79 (ora via Revelli n°54) – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8]

**Dati Catastali:** sezione urbana MO, foglio 5, particella 1452, subalterno 18

### 2. Possesso

**Bene:** Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero da persone.

*(All. A: verbali di sopralluogo)*

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

**Bene:** Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA)



Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



**Bene in Laveno Mombello (VA) – CAP 21014**  
**Lotto 002**  
Via Revelli n°54

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

## LOTTO 002

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione produttiva posta al piano primo di un più ampio complesso immobiliare sito in Comune di Laveno Mombello (VA) Via Revelli 54 (già Via XXV Aprile 79).

#### Identificativo corpo: A

**Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8] sito in Via Revelli n°54 – Laveno Mombello (VA) - CAP 21014**

Unità immobiliare posta al piano primo.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

*(All. B: documentazione catastale)*

#### **Pignoramento:**

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

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

#### **Descrizione:**

**Comune di Laveno Mombello (Codice E496)**

**Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: Fg. MO/5, Part. 1452, Sub. 18 - Cat. D/8, - classe -, consistenza vani - - sup. catastale totale - mq, totale escluse aree scoperte - mq - rendita € 1.239,50 – Via XXV Aprile n°79 piano: 1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 13/02/2001 protocollo n. 50152 in atti dal 13/02/2001 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 1317.1/2001);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2000 protocollo n. 40430 in atti dal 03/07/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22875.1/2000);
- CLASSAMENTO del 27/05/1999 in atti dal 28/05/1999 PF/98 (n.1531.4/1999);



- FRAZIONAMENTO del 24/07/1984 in atti dal 13/02/1997 (n. 93/1984);
- FRAZIONAMENTO del 06/02/1984 in atti dal 13/02/1997 (n. 18/1984);
- FRAZIONAMENTO del 21/02/1983 in atti dal 13/02/1997 (n. 37/1983);
- FRAZIONAMENTO del 12/01/1983 in atti dal 13/02/1997 PARZIALE DEMOLIZIONE (n. 8/1983);
- VARIAZIONE del 16/12/1989 in atti dal 13/02/1997 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 181.1/1989);
- FRAZIONAMENTO del 16/12/1989 in atti dal 13/02/1997 (n. 180/1989);
- VARIAZIONE del 27/02/1981 in atti dal 13/02/1997 FRAZIONAMENTO (n.76/1981).

**Coerenze dell'u.i. da nord come da scheda:**

Altra proprietà; altra proprietà e rampa di accesso; passaggio ad uso comune e prospetto su altra unità immobiliare; prospetto e vuoto di altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (16/04/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/02/2001 protocollo n°50152

(All. B: documentazione catastale)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona Nord Est a prevalente destinazione industriale della frazione di Mombello del Comune di Laveno Mombello, l'unità immobiliare dista 2 km ca. dalla SS 394 che collega Cittiglio a Laveno Mombello e 3 km. ca. dalla stazione ferroviaria Laveno Mombello Nord.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Collegato con il sistema di trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 16 aprile 2021 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode e del Sig.ra \_\_\_\_\_, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone contenente alcuni beni di proprietà dell'esecutata.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Lotto 002

##### Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 03/01/2022, 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 a Varese in data 14/11/2007 ai nn. 27841/6488, atto di mutuo del 12/11/2007 n°275098/12125, a favore di

Importo capitale € 100.000,00

Importo complessivo € 150.000,00

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:



- ✓ Ipoteca Legale – a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n°602  
**Iscritta a Varese in data 24/06/2015 ai nn. 8659/1299**, ipoteca legale del 17/06/2015 n°1530/11715, emessa da

Importo capitale € 97.911,73

Importo complessivo € 195.823,46

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:

- ✓ Ipoteca – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
**Iscritta a Varese in data 15/02/2019 ai nn. 2883/433**, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14/02/2019 n°3214/11719, emesso dall

Importo capitale € 168.574,63

Importo complessivo € 337.149,26

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:





- ✓ Ipoteca - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
Iscritta a Varese in data 30/09/2019 ai nn. 17257/2813, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 26/09/2019 n°3521/11719, emesso dall

Importo capitale € 537.939,25

Importo complessivo € 1.075.878,50

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:



#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Verbale di Pignoramento Immobili emesso

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20/07/2020 rep. 1058 **trascritto a Varese il 01/10/2020 ai nn. 14660/9820** promosso da

per le proprie quote di diritto, correttamente identificato.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 69.954,74, OLTRE INTERESSI CONVENZIONALI E DI MORA DAL DOVUTO AL SALDO NON CHE' LE SPESE SUCCESSIVE ED OCCORRENDE

Si segnala, come da ispezione ipotecaria agli atti, che la data dell'Atto di Pignoramento Immobiliare è erroneamente indicata 20/07/2000 e non correttamente 20/07/2020.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A**

**Spese scadute:**



L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

(All. D: -)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non è possibile l'ingresso all'unità immobiliare alle persone diversamente abili vista la presenza di scalini all'ingresso della stessa.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1208700008316 valido fino al 11/04/2026.

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nessuna.

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A**

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 delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 03/01/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- Alla data dell'ispezione il bene in oggetto è risultato di proprietà dell'esecutata sig.ra

Al quadro D della nota di trascrizione immobiliare, si riporta quanto segue:

-

**6.2. Precedenti proprietari (anteriore / nel ventennio):**

o



- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Lotto 002

#### Identificativo corpo: A

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Laveno Mombello in data 29 aprile 2021 per la visione delle pratiche edilizie per l'unità oggetto della presente disamina.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto, effettuato l'accesso agli atti in data 15 giugno 2021, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967; successivamente è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche:

- Licenza Edilizia n°58/1970 presentata in data 26 marzo 1970 dalla soc. \_\_\_\_\_ per ampliamento fabbricato (costruzione di servizi igienici) e apertura accesso carraio sulla strada Provinciale.
- Concessione Edilizia n°45/1984 presentata in data 10 aprile 1984 dalla soc. \_\_\_\_\_ per sistemazione degli ingressi di Via XXV Aprile.
- Condono Edilizio Legge 47/1985 n°100 presentato in data 11 novembre 1986 dalla soc. \_\_\_\_\_ per modifiche interne al piano primo.
- Condono Edilizio Legge 47/1985 n°102 presentato in data 11 novembre 1986 dalla soc. \_\_\_\_\_ per modifiche interne al piano terra.
- Autorizzazione Edilizia n°94/1988 presentata in data 12 luglio 1988 dalla soc. \_\_\_\_\_ per la costruzione di una cabina elettrica.
- Concessione Edilizia in sanatoria n°159/2001 presentata in data 25 maggio 2001 e successiva integrazione in data 16 luglio 2001 dalla soc. S.r.l. per esecuzione di modifiche interne con frazionamento di unità immobiliari in edifici produttivi

*(all. E: documentazione urbanistica)*

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (16/04/2021) l'unità immobiliare in oggetto è risultata non corrispondente agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n°159/2001 per le seguenti opere realizzate senza titolo:

- realizzazione di tavolati interni;
- realizzazione di n°3 bagni;
- chiusura di un serramento esterno verso l'indicata rampa di accesso;
- chiusura di un serramento esterno verso l'indicata scala esterna di collegamento al piano sottostante.



Alla data del sopralluogo (16/04/2021) l'unità immobiliare in oggetto è risultata non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per le seguenti motivazioni:

- realizzazione di tavolati interni;
- realizzazione di n°3 bagni;
- chiusura di un serramento esterno verso l'indicata rampa di accesso.

- o -

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Laveno Mombello, risulta azionato in ZONA ZPC – ZONA PRODUTTIVA, COMMERCIALE E RICETTIVA (ART. 21).

Sono le parti di territorio comunale già interessate da attività produttive industriali ed artigianali caratterizzate dalla presenza di immobili destinati a strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare e non alimentare, comunque con carattere prettamente commerciale.

Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente, permettendo eventuali espansioni alle aziende presenti nel rispetto degli indici di zona e l' inserimento di nuove attività di tipo commerciale di vicinato e media superficie di vendita, attività ricettive, magazzini e depositi in genere, artigianato di servizio non molesto. Sono ammesse esclusivamente attività nel rispetto di tutte le normative di tutela ambientale, in materia riguardanti gli scarichi civili o ad essi assimilabili, emissioni in atmosfera nei limiti prescritti, e la rumorosità entro limiti fissati dalla zona acustica come da legislazione statale e regionale. Sono inoltre ammessi: laboratori di ricerca e uffici strettamente al servizio della produzione, mense, servizi sociali, la residenza esclusivamente del titolare dell'azienda e del personale di custodia, mentre non è ammessa la destinazione residenziale al di fuori di dette ipotesi. In questa zona sono pure ammesse le Attività Ricettive in quanto assimilate alle Attività Produttive.

L'edificio ricade in zona sottoposto a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142c - fascia 150 m. dai corsi d'acqua con sensibilità paesaggistica 2.

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un più ampio fabbricato a destinazione produttivo, artigianale e commerciale.

Il fabbricato è posto nella località Mombello e dista 2 km ca. dalla SS 394 che collega Cittiglio a Laveno Mombello e 3 km. ca. dalla stazione ferroviaria Laveno Mombello Nord

La porzione di fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente disamina è composta da varie unità immobiliari che si sviluppano su più piani; è dotata di un'area esterna comune.

L'unità in oggetto è di tipologia industriale con materiali e finiture di buona qualità. Si sviluppa su n°1 piani fuori terra.

PIANO TERRA: Zona wc altezza interna pari a mt. 2,60, ufficio e ripostiglio



altezza interna pari a mt. 2,70 e zona magazzino altezza interna minima pari a mt. 2,70 e massima pari a mt. 4,45 (tipologia copertura a shed).

(All. F: documentazione fotografica)

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono 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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati per la copertura a shed, controsoffitto per altre zone.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate, pareti mobili.
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica Ubicazione: wc condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica, con zoccolini in legno tranne zona magazzino Condizione piastrelle: buone Condizione zoccolini: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in ferro vetro semplice; condizioni: scarse protezione: - condizioni: -
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tinteggiato color bianco. condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: a doppio battente in ferro con maniglione interno antipanico condizioni: buono
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in parte sottotraccia e in parte a vista condizioni: a semplice vista "norma", si consiglia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo - boiler elettrico Certificazioni: non rinvenute



*Termico (impianto):* tipologia: autonomo (riscaldamento) sistema di emissione fancoill (in parte rimossi dalle pareti)  
condizioni: -  
Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* Non presente

*TV:* Non presente

*Citofono (impianto):* Non presente

*Rivestimento facciata* Rivestimento in intonaco per esterni parzialmente tinteggiato in fabbrica colorazione verde e bianco  
*(componente edilizia):*condizioni: scarse

*Atrio e parti comuni* -  
*(componente edilizia):*condizioni: -

*Portone di ingresso:* tipologia: -  
condizioni:-

*Portineria* Non presente

*Ascensore (impianto):* Non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione -  
e manutenzione parti comuni:

\*\*\*\*

**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
Produttivo, artigianale	Sup. lorda di pavimento	225,00	100%	225,00
<b>TOTALE</b>		<b>225,00</b>		<b>225,00</b> <b>Arrotondata 225,00</b>



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Lotto 001Identificativo corpo: A**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 d'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 dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2020 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2021 - Fascia zona/zona periferica località Mombello.

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:

**8.3 Identificativo corpo: A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8]	225,00	€ 400,00	€ 90.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>225,00</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.000,00
Valore corpo	€ 90.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Corpo A	Produttivo, artigianale	225,00	€ 90.000,00	<b>€ 90.000,00</b>

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:

- € 4.500,00

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:

Pratica edilizia di sanatoria per opere realizzate senza titolo (escluso oneri di sanzione comunale da quantificare a cura dello S.U.E.):

- € 1.000,00

Aggiornamento catastale tramite procedura Doc.fa., costo



omnicomprensivo di oneri fiscali e catastali: -€ 500,00

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

Pendenze Condominiali:  
- pendenze relative all'esercizio in corso € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore 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, di 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: € 84.000,00  
**Arrot. € 84.000,00**

Il sottoscritto 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, desunto dal pubblicitica tecnico di settore (pari al 20%): € 67.200,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 84.000,00**

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.

### NOTE E CONSIDERAZIONI FINALI DEL C.T.U.:

Nessuna.

**Prezzo di vendita totale del lotto 002 (corpo A) = € 84.000,00**

Con osservanza  
Varese, 04/01/2022

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Verbale di sopralluogo

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento

Allegato D -



Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Documentazione fotografica

Allegato G -

Allegato H - Invio perizia alle parti

