
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

N° Gen. Rep. 267/2019

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento e terreno

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vcolo Varese n. 15- Casalzuigno - VA -21030

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/3]

Dati Catastali: foglio 7/CA, particella 3158 sub. 3 graffata a particella 3778

Corpo: B

Categoria: Prato Arborato

Dati Catastali: foglio 9/CA, particella 3877 di mq. 165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Possesso

Corpo: A - B

Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzati dai Debitori Esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili

Corpo: A - B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: Adattabile

4. Creditori Iscritti

Corpo: A - B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non eseguiti

Corpo: A - B

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Misure Penali

Corpo: A - B

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A - B

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Prezzo da libero: 39.000,00 €uro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Casalzuigno

Lotto 001

Vicolo Varese n. 15 - Casalzuigno - VA -21030

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gli immobili oggetto di Perizia sono situati nella prima periferia dell'abitato del Comune di Casalzuigno, più precisamente in Vicolo Varese n. 15. -

Identificativi corpo A:

Appartamento [A/2]

All'interno di vetusto immobile di due piani fuori terra, oltre sottotetto utilizzato promiscuamente, appartamento composto al piano terra da loggiato, ingresso, cucina, cantina, soggiorno e bagno sottoscala; al primo piano disimpegno, due camere e loggiato; porzione di sottotetto speculare ai piani sottostanti non rappresentata in planimetria catastale ne menzionata negli atti notarili utilizzato come magazzino.-

Detto sottotetto, al quale si accede esclusivamente dall'immobile in esame, viene usato in maniera promiscua con il proprietario dell'immobile adiacente che vi accede in maniera impropria.-

Porzione di giardino ad uso esclusivo posto in fregio al fabbricato in buona parte occupato da "baraccamenti" abusivi costruiti dai Debitori Esecutati.-

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.
- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.

Pignoramento:

quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED] - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.
- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.



Descrizione:

Comune di Casalzuigno:

Sezione CA - Fg. 7, Mapp. 3158 sub. 3 graffato Mapp. 3778 - Cat A/3 - classe 1 - consistenza 5 vani - Sup. Cat. Tot. 147 mq. - rendita Catastale € 116,20 - Vicolo Varese n. 15 piano T-1.



Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 18/01/2010 protocollo n. VA0013777 in atti dal 18/01/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1788.1/2010) per variazione di foglio da 12 a 7;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/03/1997 in atti dal 04/03/1997 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 3947/1997);
- VARIAZIONE del 01/01/1978 in atti dal 01/08/1994 VARIAZIONE (n. 25.900/1978);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Mapp. 109, a.u.i. per due lati, cortile comune, mapp. 4096 e mappale 3385.-
Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

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

- Fg. 9, Mapp. 3158 - Ente Urbano senza intestati e senza estimi di mq. 100.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 10/10/1956 protocollo n. VA0130303 in atti dal 29/04/2010 (n. 1.1/1956);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987. -

Identificativi corpo B:

Terreno

Porzione di terreno di 165 mq catastali non adiacente all'immobile sopra descritto con accesso attraverso terreni, andito e corte comune ed altro terreno di proprietà di terzi con servitu' apparenti; attualmente parzialmente occupato da "baraccamenti" da smantellare.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.
- [REDACTED] - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.

Pignoramento:

quota di 1/1 a favore di [REDACTED].

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED] - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.
- [REDACTED] - titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale.

Descrizione:

Comune di Casalzuigno:

Sezione CA - Fg. 9, Mapp. 3877 - Prato Arbor - classe 1 - sup. 1.65 mq - Reddito dominicale € 0,51 - Reddito agrario € 0,51.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 23/05/1981 in atti dal 30/01/1991 LUCIANO ZITO (n. 299585);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984



Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la mappa catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Mappali 3875, 51, 4368 e 4018.-

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10.02.2020) gli immobili oggetto di Perizia, confrontati con l'ultima planimetria catastale in atti, non sono risultati conformi per realizzazione di chiusura di porzione di porticato con formazione della zona ingresso e per la realizzazione di bagno sottoscala al piano terra; per la realizzazione della chiusura del loggiato e per la demolizione di bagno al piano primo.

Per ottenere la conformità catastale, come da capitolo 7.1, sarà necessario rimuovere le chiusure al piano terra e al piano primo, demolire il bagno sottoscala e ripristinare il bagno al piano primo.

(All. A: ultime planimetrie catastale in atti del NCEU, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 02.01.2020)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il lotto oggetto di Perizia è situato nella prima periferia del nucleo antico della frazione di Zuigno - Comune di Casalzuigno, civico n. 15 di Vicolo Varese, all'interno di una, tra varie, tipiche corti lombarde di antica realizzazione presenti nella zona.-

Il Comune di Casalzuigno è posto centralmente tra le città di Varese e Luino lungo la direttrice della SS 394 Luino-Cittiglio, conosciuta per il famoso parco all'interno del quale vi è la storica "Villa della Porta Bozzolo" gestita dal FAI e per la frazione di Arcumeggia, borgo di pittori, di per sé non offre buone opportunità di occupazione né vi sono strutture lavorative degne di menzione.-

Area urbanistica:

In tutta la zona il traffico è pressoché locale e non vi sono molte possibilità di parcheggio. -

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea tra il Comune e le città di Varese, Luino e Cittiglio, scorrono sulla vicina SS 394 a cadenza oraria e a cadenza inferiore nelle fasce orarie cosiddette protette.-

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali farmacia, bar/ristoranti e altre attività commerciali di vicinato e di media distribuzione dislocati lungo la SS 394 e quindi a non breve distanza; a modesta distanza vi è solo la scuola primaria dell'infanzia, gli uffici comunali e l'ufficio postale.-

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 10 febbraio 2020, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, ha visionato gli immobili ed ha provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo a vista e fotografico. -

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dai Debitori Esecutati e dalla loro famiglia composta da cinque persone tra cui un neonato così come risulta dal certificato cumulativo rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casalzuigno che si allega. -

Non vi è alcun contratto di locazione registrato. -

(All. B: Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 02.01.2020, 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 risultante dai pubblici RR.II..

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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:

Iscritta a Varese in data 30.05.2002 ai nn. 10448/2146, atto del 29.05.2002 rep. 91657 a rogito Notaio Ezio Oliva, a favore di

gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente a carico dei Debitori Esecutati. -

Importo capitale: € 67.000,00

Interessi: -

Spese: -

Importo complessivo: € 100.500,00

Tasso interesse annuo: 5,15%

Durata anni: 20

Non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento:

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 04.10.2019 rep. 3081/2019, **trascritto a Varese il 04.12.2019 ai nn. 21727/14915** promosso da " [REDACTED] contro i Debitori Esecutati per il diritto di Proprietà della quota di 1/1 gravante sugli immobili in oggetto correttamente identificati. -

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

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

Misure Penali:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

(all. C: ispezione Agenzia Entrate Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 02.01.2020)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Nessuna non essendo costituito il condominio. -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Adattabile. -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno. -

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di interrogazione del portale CENED risulta che l'appartamento oggetto della presente Relazione non è dotato di alcun attestato in corso di validità. -

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna. -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 02.01.2020 per nominativo ed immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, nella loro attuale consistenza catastale, è pervenuta ai Debitori Esecutati per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno con atto di compravendita a rogito Notaio Ezio Oliva rep. 91656/6450 in data 29.05.2002, registrato a Gavirate in data 06.06.2002 al n. 1792 serie 1V e **trascritto a Varese il 30.05.2002 ai n.ri 10445/7064**, dai sigg.ri [REDACTED]; con medesimo atto **trascritto a Varese il**

30.05.2002 ai n.ri 10444/7063 il sig. [REDACTED] al diritto di passo sulla scala esterna facente parte del mappale 3158 sub. 3 (scala che successivamente è stata chiusa, senza alcun titolo abilitativo, ed ora si trova all'interno dell'alloggio in esame). -

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Ai sigg.ri [REDACTED] gli immobili oggetto di Relazione sono pervenuti in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Varese il 27.05.1996, trascritto a Varese il 05.11.1996 ai nn.ri 13893/9223, dalla sig.ra [REDACTED].

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, in data 21.01.2020, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalzuigno per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti gli immobili oggetto di Esecuzione.

In data 10.02.2020 il sottoscritto si è recato presso l'U.T.C. del Comune di Casalzuigno e ha reperito la seguente documentazione messa a disposizione dall'Ufficio:

- Richiesta di attestazione di idoneità alloggio ai sensi dell'art. 29 comma 3 lettera a) del T.U. sugli stranieri prot. 1515 del 06.06.2003;
- Certificato di idoneità dell'alloggio in data 21.09.2005 prot. 4184-x;
- Certificato di idoneità dell'alloggio in data 09.06.2008 prot. 1532V13.

Si fa precisazione che le certificazioni reperite sono state richieste e rilasciate quali "attestazioni di idoneità alloggiativa" ai sensi dell'art. 29 comma 3 lettera a) del T.U. sugli stranieri ed alle pratiche non risulta allegato alcun altro documento.-

(allegati sotto D: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Casalzuigno)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo (10.02.2020) l'immobile non è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente). -

Non avendo rinvenuto pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto e non essendo, le certificazioni di idoneità all'alloggio sufficienti a dimostrare la conformità edilizia dell'immobile, l'unico riferimento in merito alla conformità edilizio-urbanistica può essere fornito solo dalla planimetria catastale in atti dal 01.06.1978.

Come già per la conformità catastale, trattandosi di opere che hanno comportato aumento di volumetria su immobile vincolato, il futuro acquirente dovrà demolire i serramenti di chiusura messi in opera al piano terra e al piano primo e ripristinare il bagno così come in planimetria catastale; il tutto potrà comportare una spesa di circa €uro 10.000,00 e, solo dopo aver svolto le opere, si potrà ottenere la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

Sul terreno ad uso esclusivo dell'immobile e sul terreno sottostante risultano edificati dei "baraccamenti" di lamiera e rete metallica che andranno demoliti e smaltiti con una spesa quantificabile in circa €uro 3.000,00 compresi gli oneri di trasporto e smaltimento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche. -

Il fabbricato oggetto di Relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Casalzuigno

risulta azzonato nel "Nucleo di antica formazione" - art. 18 NTA; l'appezzamento di terreno risulta invece azzonato nel "Ambiti residenziali - ambiti di contenimento dell'esistente" - art. 19.2 NTA ma lo stesso non risulta edificabile salvo:

- la costruzione di ricoveri auto nella misura massima di cui all'art. 22 delle presenti NT aventi una altezza totale fuori terra non superiore a m 2,40;
- la costruzione di accessori alla residenza aventi le caratteristiche previste dall'art. 23..

Descrizione: di cui al punto A-B

Nel nucleo antico di Zuigno - comune di Casalzuigno - vicolo Varese n. 15

All'interno di vetusto immobile di due piani fuori terra, oltre sottotetto, appartamento composto al piano terra da porticato, ingresso, cucina, cantina, soggiorno e bagno nel sottoscala; al primo piano disimpegno, due camere e loggiato; porzione di sottotetto speculare ai piani sottostanti non rappresentata in planimetria catastale ne menzionato negli atti notarili utilizzato come magazzino. -

Detto sottotetto, al quale si accede esclusivamente dall'immobile in esame, viene usato in maniera promiscua con il proprietario dell'immobile adiacente che vi accede in maniera impropria.-

Porzione di giardino ad uso esclusivo posto in fregio al fabbricato in buona parte occupato da "baraccamenti" abusivi costruiti dai Debitori Esecutati ed altra porzione di terreno di 165 mq catastali non adiacente a quanto sopra descritto con accesso attraverso terreni, andito e corte comune ed altro terreno di proprietà di terzi con servitù apparenti; attualmente parzialmente occupato da "baraccamenti" abusivi per il ricovero di animali, da smantellare.-

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in sassi con loggiato sorretto da tre colonne di granito, quelle orizzontali sono parte in legno e parte "a volta"; la copertura è in tegole di cotto tipo "marsigliese" su modesta struttura in legno; lattoneria, ove esistente, in più materiali; cortile comune in beole squadrate posate "ad opus incertum".-

Le pareti interne, se portanti sono in sasso, quelle non portanti in laterizio. - Tutto è intonacato con imbiancatura di vari colori che denota però qualche distacco dovuto ad infiltrazioni o umidità risalente; sulle pareti vi sono anche macchie dovute a ponti termici anomali e/o a scarso arieggiamento dei locali.

Le pavimentazioni sono in ceramica di vari colori; il bagno è stato rivestito in epoca sufficientemente recente; non esiste impianto di riscaldamento ma una caldaia alloggiata in cucina produce a.c.s. anche per il bagno che risulta completo dei sanitari (wc - bidet - doccia e lavabo) colore bianco, di serie corrente dotati di rubinetti a miscelazione.-

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, elementi di oscuro a persiana che si stanno autodistruggendo; impianti non a norma e/o comunque fatiscenti; per quant'altro si rinvia alla documentazione fotografica allegata e alla descrizione tabellare che segue.-

H. interna P.T. mt. 3,10 circa.

H. interna P. 1 mt. variabile da 3,30 a 2,60 circa.

Caratteristiche descrittive corpo principale A:

Plafoni (componente edilizia): in legno e/o a volta - intonacato al civile - **Condizioni: scarse**

Pareti (interne): Strutture portanti in sasso non coibentate; tavolati interni in laterizio spessore cm. 10/12 cm. intonacati e tinteggiati - **Condizioni: discrete**

Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento cucina: piastrelle in ceramica posate anche ove non necessarie; Rivestimento bagno: in ceramica posate a tutta altezza. Condizioni: discrete
Pavim. Intema	In ceramica di varie dimensioni e colori in ogni locale Condizioni: discreta
Infissi esterni:	vetusti serramenti in legno colore naturale con vetro doppio, sistema oscurante a persiana in legno colore verde; Condizioni: pessime
Infissi interni:	Serramenti in legno; Condizioni: scarse
Porta d'ingresso:	Serramento in legno e vetro di pessima fattura; Condizioni: pessime
Impianti:	
Elettrico (impianto):	Impianto sottotraccia; Certificazioni: non rinvenute Condizioni: a semplice vista "non a norma";
Idrico (impianto):	Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica;
Aria/Condizionata (impianto):	Assente;
Acqua calda sanitaria (impianto):	Caldaja tipo "Vaillant" posta nella cucina; Certificazioni: non rinvenute Condizioni: normali – necessaria verifica
Termico (impianto):	Assente;
Allarme (impianto):	Assente;
Citofono (impianto):	Assente;
Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia):	Intonacate e tinteggiate; condizioni: pessime
Portineria:	Assente;
Ascensore (impianto):	Assente;
Stato di conservazione intema del bene:	Pessima;
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Scarsa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale <u>circa</u>
P. T.	Sup. lorda di pavimento	89,00	100%	89,00
P. I.	Sup. lorda di pavimento	79,00	100%	79,00
Sottotetto	Sup. lorda di pavimento	79,00	10%	7,90
Area esclusiva	Sup. reale	35,00	10%	3,50
TOTALE		282,00		179,40

Prato Arborato	Sup. catastale	165,00		165,00
----------------	-------------------	--------	--	--------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne, dello stato di manutenzione e conservazione esterno, delle condizioni igienico-sanitarie, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e come si sono presentati al momento dell'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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 nonché il periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione

dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore dei beni come sopra definiti, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2019 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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 esterno), nei limiti del mandato ricevuto e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura. -

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento e area esclusiva	179,40	€ 300,00	€ 53.820,00
Terreno	165,00	€ 5,00	€ 825,00

Valore immobile	€ 53.820,00
Valore terreno	€ 825,00
Valore complessivo intero	€ 54.645,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 2.732,25

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 (esclusa IVA e oneri di Legge):

- € 13.000,00

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 della quota di 1/1 di proprietà degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano:

€uro 39.000,00

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

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

Porto Valtravaglia, 25.02.2020

Il Perito Esperto Estimatore
Geom. Vittore Agnetti



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

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

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casalzuigno;

Allegato C

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

Allegato D

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Casalzuigno;

Allegato E

- Documentazione fotografica;

Allegato F

- Corrispondenza.