

**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da: _____

contro: _____

Ruolo Generale n° 120/2021

G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo

RAPPORTO di STIMA

Ferrera di Varese – Fg. 1 – mapp. 725

Lotto 013 – sub. 524

Via G. Mazzini 2

destinazione: ABITAZIONE

Esperto alla stima: **GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI**

Email: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it

Premessa la Relazione Peritale generale
“comune” a tutti i subalterni staggiti.

RAPPORTO di VALUTAZIONE – LOTTO 013 – SUB. 524

Lo scrivente, esperto nella valutazione dell'unità immobiliare **Lotto 013 sub. 524** ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo adottato, della vetustà, dell'accessibilità e dello stato manutentivo generale.

Dell'accesso all'abitazione, che avviene direttamente dalla Via G. Mazzini, dall'ingresso condominiale (cancello pedonale) attraverso la corte interna, fino a raggiungere l'u.i. in oggetto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattativa per una libera vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per unità immobiliari similari ubicate in contesti condominiali posti nel centro storico.

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una buona ripresa del mercato post pandemia, che riferisce comunque un ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato, peraltro il “più probabile” su base conoscitiva dei prezzi applicati in edilizia, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi, suscettibile di variazioni anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione e rilevazione dati

Consultati a solo scopo conoscitivo, l'unità immobiliare in oggetto, rientra negli elenchi consultati, qui di seguito indicati.

- **CC.II.AA. VARESE** rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (anno 2021) nel Comune di Ferrera di Varese:



unità abitative nuove/ristrutturate: minimo €/mq 1.400 massimo €/mq 1.750

unità abitative abitabili in buonostato: minimo €/mq 600 massimo €/mq 850

- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line del 09-08-2022
per ABITAZIONI in STABILI di 1^ FASCIA:
valore minimo: €/mq 953
valore medio: €/mq 1.084
valore massimo: €/mq 1.215
- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica per abitazioni/appartamenti simili in vendita (richiesta) in Comune di Ferrera di Varese – **nel mese di Luglio 2022**, l'ufficio studi di Immobiliare.it indica i seguenti dati:
minimo €/mq 387 massimo €/mq 2.530
con valore medio evidenziato in €/mq 809

Descrizione dell'unità immobiliare staggita (sub. 524)

Trattasi di appartamento "bilocale" (ex palestra condominiale) composto da: ingresso, bagno, soggiorno-angolo cottura e camera.

L'unità in oggetto, anche se già accatastata definitivamente, risulta ancora da ultimare con le seguenti opere:

- fornitura e posa degli apparecchi sanitari (lavabo, wc e bidet);
- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti;
- completamento e verifica dell'impianto elettrico (placchette ecc.);
- tinteggiature di pareti e plafoni;
- verifica funzionamento e tiraggio della caldaia.

Lo scrivente CTU alla luce di quanto sopra descritto, riferisce che, tali opere da ultimare/completare per rendere agibile/abitabile l'unità immobiliare staggita, applicando prezzi unitari medi correnti in edilizia, per l'anno 2022, possono essere quantificate in complessivi € 6.000 (Euro seimila/00) + iva che si decurteranno dal valore di stima di cui alle pagine successive.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia, il sottoscritto *CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo*, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale.

Tenuto conto altresì 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

Rapporto di stima R.G. n° 120/2021 – Lotto 013 sub. 524

ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale **a corpo** e non a misura.

Valutazione Lotto 013 – sub. 524 – ABITAZIONE/APPARTAM. mq. 45,57

CLASSE ENERGETICA "F" – Kwh/mq anno 284,35

Destinazione	Superficie Commerciale Lorda REALE	Valore Unitario u.i. agibile	Valore Complessivo
ABITAZIONE al PIANO TERRA	Mq. 45,57	€/mq 1.100	€ 50.127,00
TOTALE	Mq. 45,57	€/mq 1.100	€ 50.127,00
Stima sintetico-comparativa da considerarsi <u>A CORPO</u>			

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, 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 esperto.

Altre informazioni per l'acquirente – **Lotto 013 – sub. 524**

- Spese di proprietà: **circa €/anno 138,00** (Euro centotrentotto/00)
- Spese di gestione: **circa €/anno 120,00** (Euro centoventi/00)

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ 2.506,35 –

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:

€ -----

Spese per ultimazione/completamento (come descritte a pag. 2)

€ 6.000,00 -

Spese tecniche per richiesta nuova agibilità (SCA) a seguito degli adeguamenti impiantistici ecc (NON PREVISTE):



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € -----

N.B. spese condominiali insolute Anni 2021-2022
come da prospetto inviato dall'Amministratore
a carico del **Lotto 013 – sub. 524**

€ -----

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 41.620,65

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto alla data della presente

Arrotondato

€ 41.700,00

L'immobile alla data della presente, risulta LIBERO

**Prezzo di vendita dell'abitazione/appartamento
nello "stato libero": € 41.700,00 (Euro
quarantunomilasettecento/00)**

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU: 
(firmato digitalmente)



Ferrera di Varese, 12-08-2022

Si allegano i seguenti documenti:

- si rimanda ai n. 7 allegati "comuni" a tutti i subalterni (parte integrante del presente rapporto di valutazione);
- scheda planimetrica e prese fotografiche dell'u.i. staggita;
- attestazione di prestazione energetica (APE).

Rapporto di stima R.G. n° 120/2021 – Lotto 013 sub. 524

La presente è stata inviata depositata nel PCT e inviata ai seguenti indirizzi:

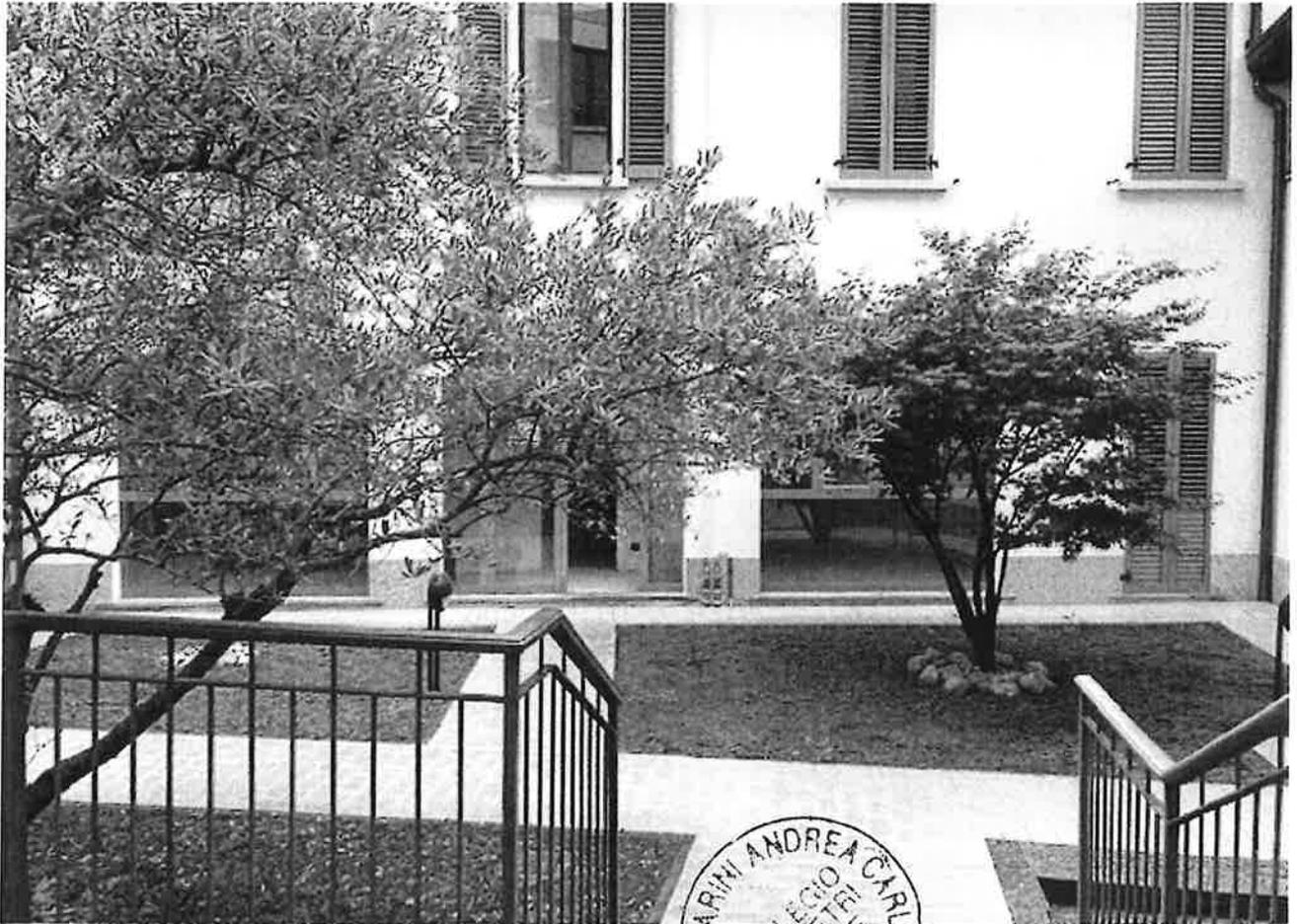
al

all'

all'

Ferrera di Varese, 12-08-2022

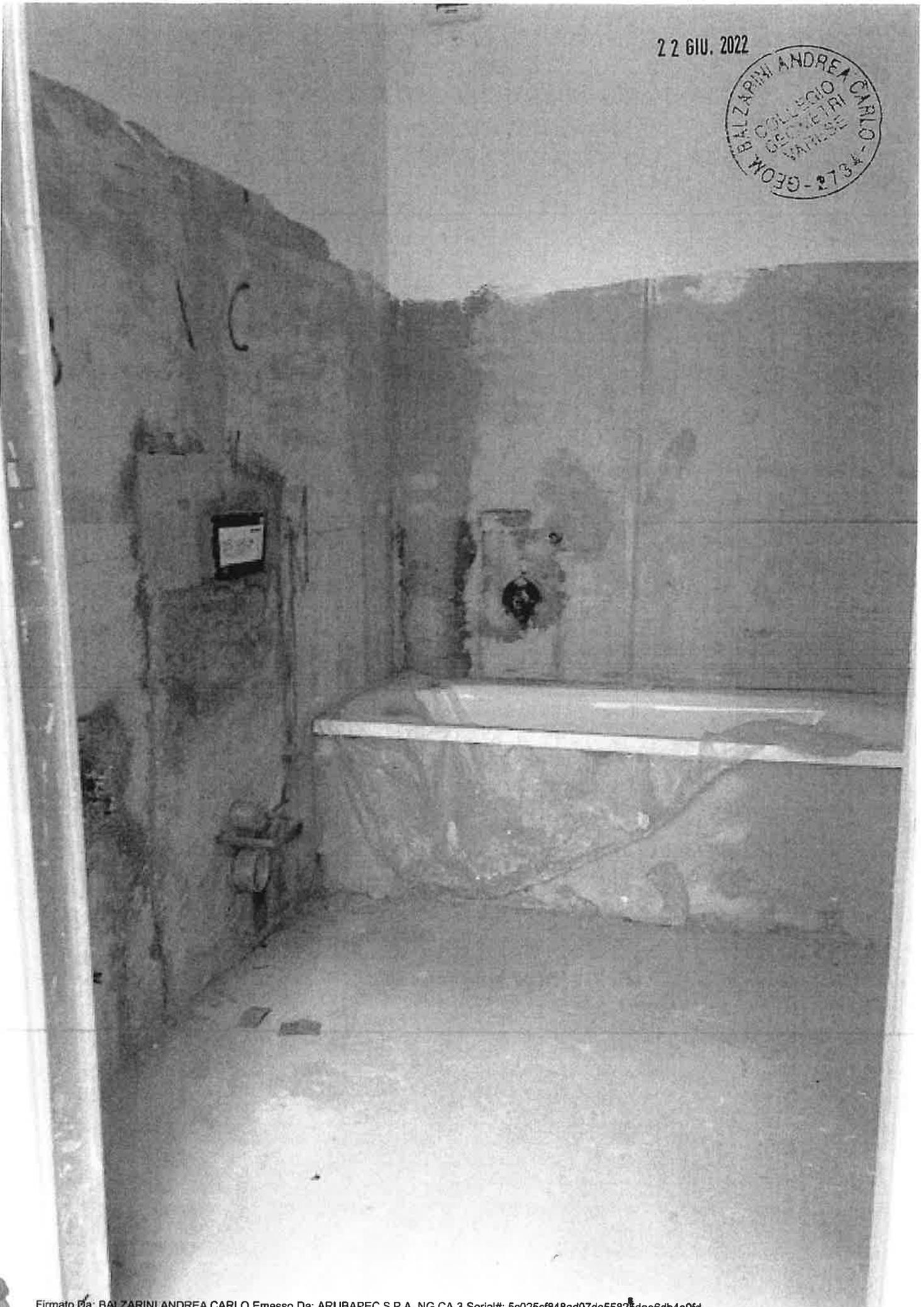




BALZARINI ANDREA CARLO
COLLEGIO
GEOMETRI
VARESE
- 4 612 - GEOM.
- 2734 -

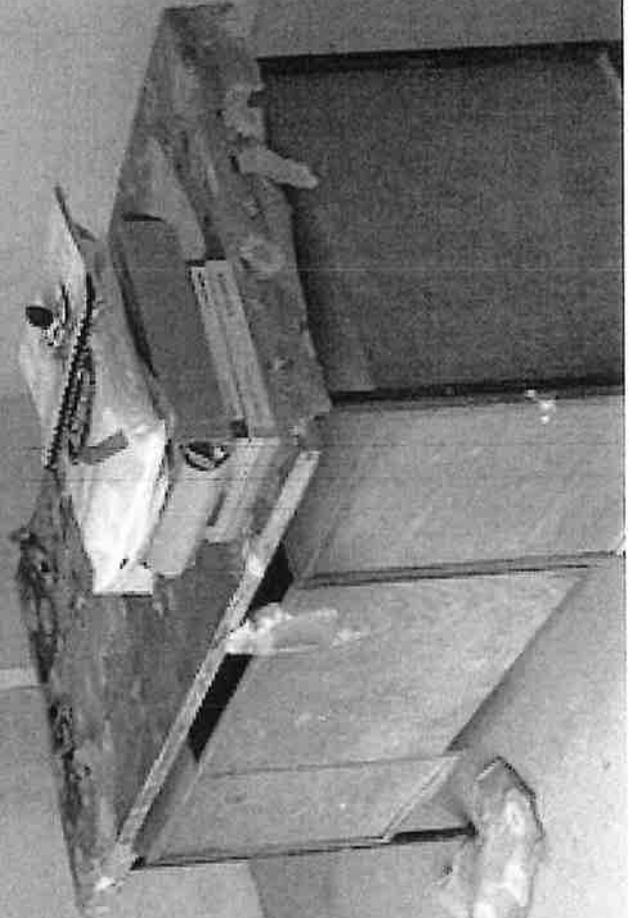


22 GIU. 2022





22 GIU. 2022



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0072792 del 05/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ferrera Di Varese

Via Giuseppe Mazzini

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 725

Subalterno: 524

Compilata da:
Bellini Davide

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 3165

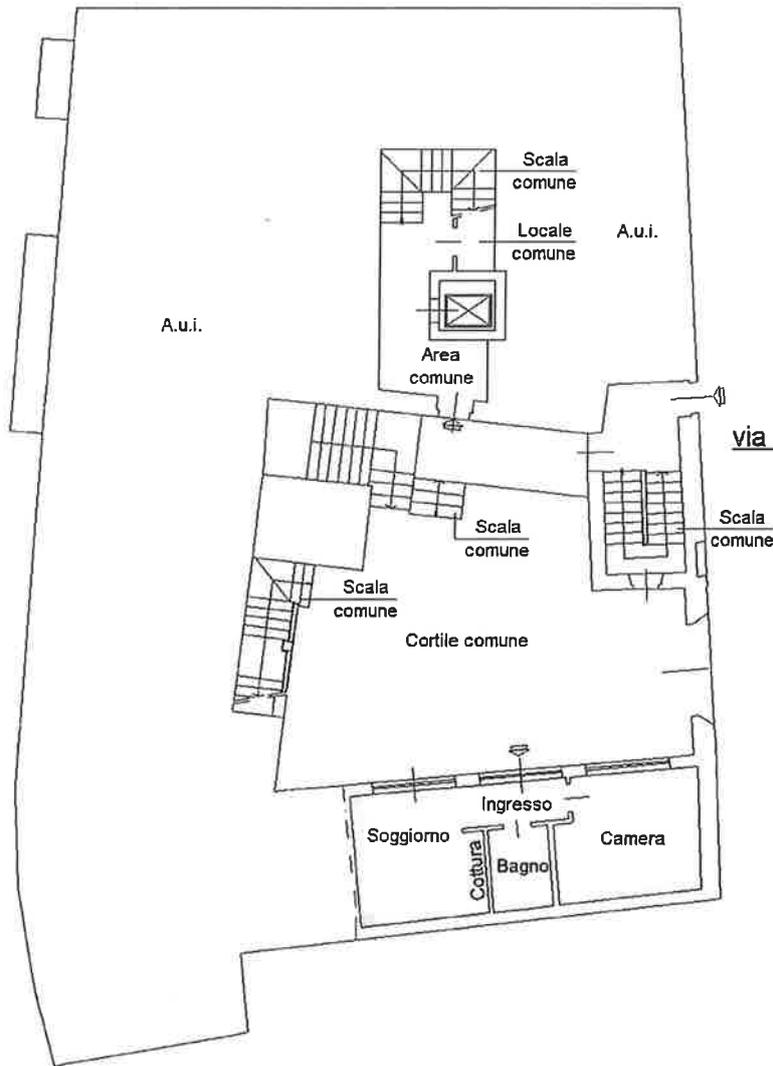
Scheda n. 1

Scala 1:200

via Piave

via Matteotti

via Mazzini



PIANO TERRA (via G. Mazzini)

h.=2.70 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2022 - Comune di FERRERA DI VARESE(D551) - < Foglio 1 - Particella 725 - Subalterno 524 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 2 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2022 - n. T6033 - Richiedente: BLZNRC69P26E734E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u></p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità Immobiliari</p> <p>Numero di unità Immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>16</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Annuncio commerciale</u></p>
---	--	--

<p>Dati identificativi</p>  <p>Regione : Lombardia Comune : FERRERA DI VARESE Indirizzo : Via Giuseppe Mazzini 2 Piano : Interno : Coordinate GIS :</p>	<p>Zona climatica : E Anno di costruzione : Dopo il 2006 Superficie utile riscaldata (m²) : 36.97 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m³) : 168.74 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00</p>
---	---

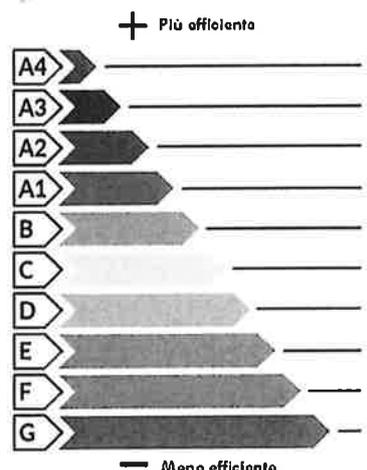
Comune catastale	FERRERA DI VARESE				Sezione	Foglio	1	Particella	725
Subalterni	da	524	a	524	da	a	da	a	
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p>  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<p>Riferimenti</p> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>F</p> <p>EP_{gl, nren} 284.35 kWh/m²anno</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE							



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	181,71 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 284.35
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	973,26 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 2.31
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 54.41
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					kWh/m ² anno
R _{EN2}	Ferrera_sub524_sostserram	NO	6.00	F (256.22)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:	
-------------------	---------------	---------------------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	168.74	m ³
S – Superficie disperdente	117.50	m ²
Rapporto S/V	0.70	
EP _{H,nd}	136.88	kWh/m ² anno
A _{tot,est} /A _{sup utile}	0.2200	-
Y _{ie}	0.00	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	23.80	0.52	η_H	2.29
Climatizzazione estiva							η_c	
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	23.80	0.77	η_w	0.02
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 24/08/2016

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Maurizio Perfetto	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Laurea magistrale in pianificazione territoriale ed urbanistica	
Ordine/Iscrizione	Ordine degli architetti	
Dichiarazione di Indipendenza	Attraverso l'asserazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 30/11/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione e la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da: _____

contro:

Ruolo Generale n° 120/2021

G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo

RAPPORTO di STIMA

Ferrera di Varese – Fg. 1 – mapp. 725

Lotto 008 – sub. 514

Via G. Matteotti 8

destinazione: CANTINA (deposito)

Esperto alla stima: **GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI**

Email: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it



**Premessa la Relazione Peritale generale
“comune” a tutti i subalterni staggiti.**

RAPPORTO di VALUTAZIONE – LOTTO 008 – SUB. 514

Lo scrivente, esperto nella valutazione dell'unità immobiliare **Lotto 008 sub. 514** ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo adottato, della vetustà, dell'accessibilità e dello stato manutentivo generale; dell'accesso pedonale che avviene attraverso il vano scale condominiale con ingresso generale dalla Via G. Mazzini per l'unità immobiliare specifica, dell'appetibilità dal punto di vista della richiesta immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso nello stato di fatto, di diritto e per come si è constatato durante il sopralluogo del 22-06-22.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattativa per una libera vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per unità immobiliari similari ubicate in contesti condominiali posti nel centro storico.

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una buona ripresa del mercato post pandemia, che riferisce comunque un ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato, peraltro il "più probabile" su base conoscitiva dei prezzi applicati in edilizia, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi, suscettibile di variazioni anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione e rilevazione dati

Consultati a solo scopo conoscitivo, l'unità immobiliare in oggetto, rientra negli elenchi consultati, qui di seguito indicati.



- **CC.II.AA. VARESE** rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (anno 2021) nel Comune di Ferrera di Varese:
nessun dato espresso e/o rilevato
- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line del 09-08-2022 per MAGAZZINI (comparabili a CANTINE):
valore minimo: €/mq 126
valore medio: €/mq 204
valore massimo: €/mq 282.
- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica per cantine o similari in vendita (richiesta) in Comune di Ferrera di Varese – **nessun dato espresso e/o rilevato**

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia, il sottoscritto *CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo*, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale.

Tenuto conto altresì 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.

Valutazione Lotto 008 – sub. 514 – cantina mq. 4,36

Destinazione	Superficie Commerciale Lorda REALE	Valore Unitario u.i. agibile	Valore Complessivo
CANTINA al piano S1 SEMINTERR.	Mq. 4,36	€/mq 500	€ 2.180,00
TOTALE	Mq. 4,36	€/mq 500	€ 2.180,00
Stima sintetico-comparativa da considerarsi <u>A CORPO</u>			

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, 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 esperto.

Altre informazioni per l'acquirente – **Lotto 008 – sub. 514**

- Spese di proprietà: **circa €/anno 3,50** (Euro tre/50)
- Spese di gestione: **circa €/anno 3,00** (Euro tre/00)

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ 109,00 –

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:

€ -----

Spese tecniche per richiesta nuova agibilità (SCA) a seguito degli adeguamenti impiantistici ecc (NON PREVISTE):

€ -----

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ -----

N.B. spese condominiali insolte Anni 2021-2022
come da prospetto inviato dall'Amministratore
a carico del Lotto 008 – sub. 514

€ -----

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 2.071,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto alla data della presente

Arrotondato

€ **2.070,00**

L'immobile alla data della presente, risulta LIBERO

Prezzo di vendita dell'autorimessa nello

“stato libero”: € 2.070,00 (Euro
duemilazero settanta/00)



Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU:
(firmato digitalmente)



Ferrera di Varese, 12-08-2022

Si allegano i seguenti documenti:

- si rimanda ai n. 7 allegati "comuni" a tutti i subalterni (parte integrante del presente rapporto di valutazione);
- scheda planimetrica e prese fotografiche dell'u.i. staggita.

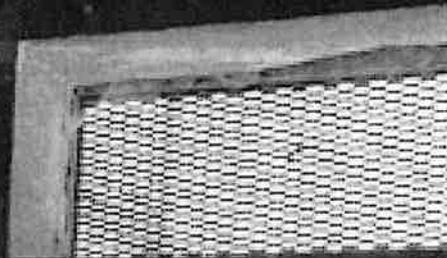
La presente è stata inviata depositata nel PCT e inviata ai seguenti indirizzi:

all'
all',
all',

Ferrera di Varese, 12-08-2022



22 GIU. 2022



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0072792 del 05/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ferrera Di Varese

Via Giuseppe Mazzini

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 725

Subalterno: 514

Compilata da:

Bellini Davide

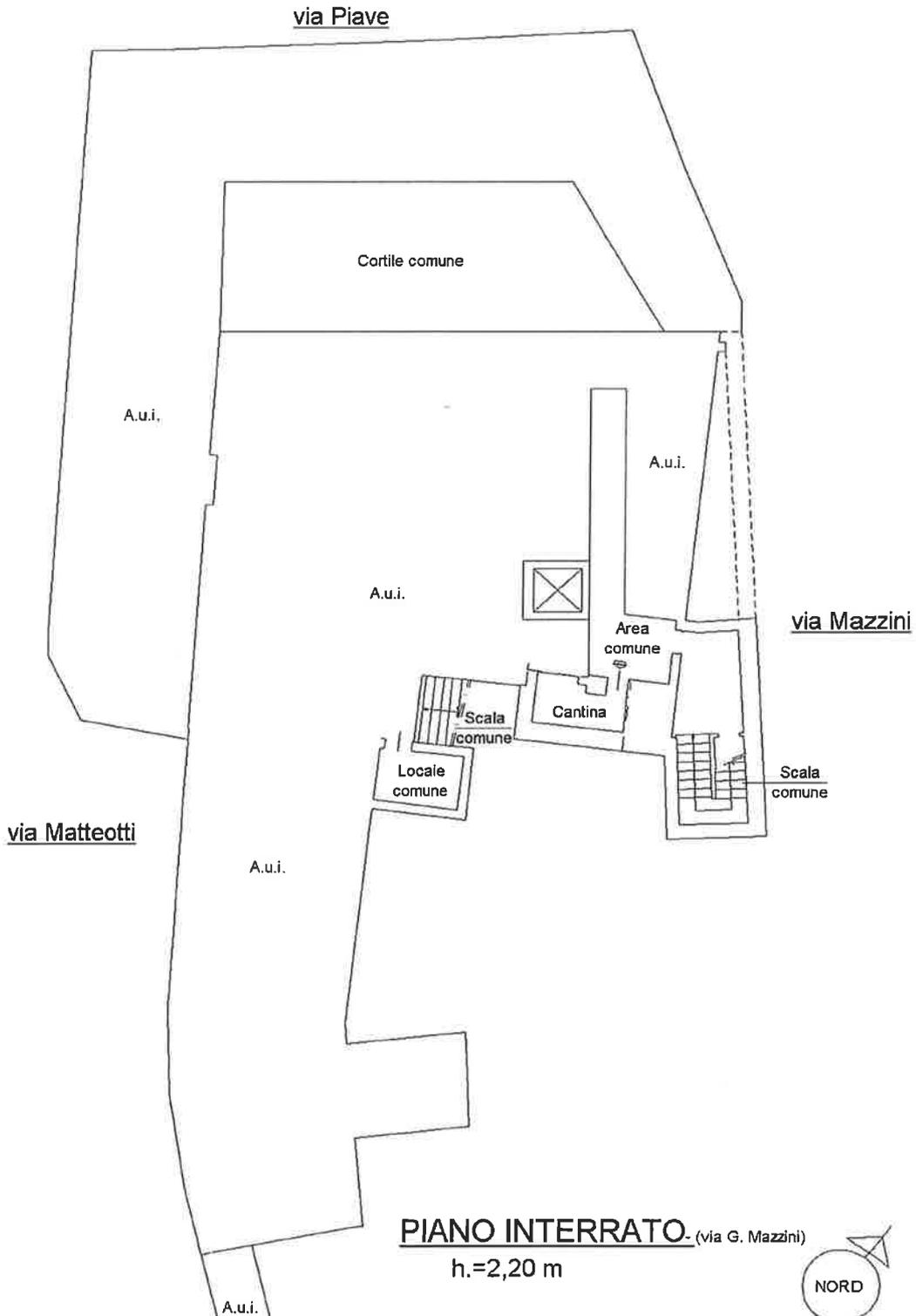
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 3165

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO (via G. Mazzini)

h.=2,20 m



Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2022 - n. T5820 - Richiedente: BLZNRC69P26E734E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2022 - Comune di FERRERA DI VARESE(D551) - < Foglio 1 - Particella 725 - Subalterno 514 >
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 2 Piano S1