

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

**PROCEDURA ESECUZIONE**  
**IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

**Ruolo Generale n° 134/2020**

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

**RAPPORTO di VALUTAZIONE**  
**STIMA LOTTO 002**

Comune di Laveno-Mombello

**Fg. MO/7 – mapp. 3002 subb. 14 p. 3°**

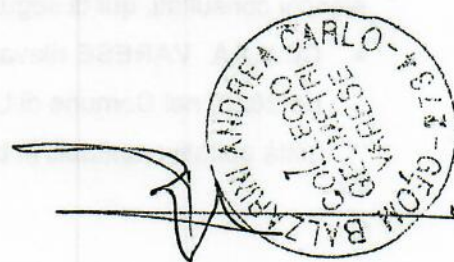
Via Don Ernesto Redaelli 7

UNITA' IMMOBILIARE "NEGOZIO"

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

Email: [studiobalzarini@gmail.com](mailto:studiobalzarini@gmail.com)

Pec: [andrea.carlo.balzarini@geopec.it](mailto:andrea.carlo.balzarini@geopec.it)



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text: "ANDREA CARLO BALZARINI", "COLLETO", "GEOMETRI", "VARESE", and "134-317-GEOM".

## Premessa la Relazione Peritale generale “comune” ai subalterni eseguiti

### RAPPORTO di VALUTAZIONE – LOTTO 002 – SUB. 14

Lo scrivente, esperto nella valutazione dell'unità immobiliare **Lotto 002 sub. 14** ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo adottato, della vetustà, dell'accessibilità e dello stato manutentivo generale e particolare. Dell'accesso all'appartamento che avviene dalla Via Don Ernesto Redaelli dall'ingresso condominiale pedonale, attraverso il vano scale (senza ascensore) fino a raggiungere l'u.i. in oggetto posta al 3° e ultimo piano.

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 nei pochi contesti condominiali della frazione di Mombello.

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 2022) nel Comune di Laveno\_Mombello Fraz. Mombello:  
unità abitative abitabili in buono stato: min. €/mq 800 max €/mq 1.100





unità abitative da ristrutturare: min. €/mq 400 max €/mq 600

- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line per ABITAZIONI in STABILI di 2<sup>a</sup> FASCIA:  
valore minimo: €/mq 759  
valore medio: €/mq 831  
valore massimo: €/mq 902
- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica per abitazioni/appartamenti simili in vendita (richiesta) in Comune di Laveno-Mombello – **nel mese di Dicembre 2022**, l'ufficio studi di Immobiliare.it indica i seguenti dati:  
minimo €/mq 377 massimo €/mq 2.567  
con valore medio evidenziato in €/mq 1.749  
Nella Frazione di Mombello, i prezzi verificati richiesti dal venditore, si attestano da un minimo di €/mq 324 ad un massimo di €/mq 1.333

#### **Descrizione dell'unità immobiliare staggita (sub. 14)**

Trattasi di u.i. **RESIDENZIALE**, appartamento "trilocale" composto da: ampio soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, ripostiglio, n. 2 camere e balcone.

L'unità in oggetto risulta in pessime condizioni di conservazione, gli impianti elettrico e di riscaldamento sono dismessi.

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.

#### **Lotto 002**

**fg. MO/7 mapp. 3002 sub. 14 – cat. A3-cl. 4-vani 4,5 – Rendita € 313,75**

APPARTAMENTO h. 2,80 S.L.P. mq. 90,83

CLASSE ENERGETICA PRESUNTA "G"



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale Lorda REALE</i>	<i>Valore Unitario u.i. agibile</i>	<i>Valore Complessivo (arrotond.)</i>
APPARTAMENTO al TERZO PIANO	Mq. 90,83	€/mq 600	€ 54.498,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 90,83</b>	<b>€/mq 600</b>	<b>€ 54.498,00</b>
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 002 – sub. 14**

- Spese di proprietà/gestione: **circa €/anno 680,00** (Euro seicentottanta/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

€ 2.724,90 –

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 e APE

€ 1.000,00 –

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

€ -----

**N.B. spese condominiali insolte** anni precedenti come da prospetto inviato dall'Amministratore a carico del **Lotto 002 – sub. 14**

€ 7.163,68 –

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 43.609,42



Arrotondato

€ 43.610,00

L'immobile alla data della presente, risulta LIBERO

**Prezzo di vendita dell'APPARTAMENTO nello "stato libero": € 43.610,00 (Euro sessantaseimila/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)



Laveno-Mombello, 17-01-2023

Allegati

- all. 8 planimetria catastale e visura storica;
- all. 9 documentazione fotografica;

La presente è stata depositata nel PCT

Laveno-Mombello, 17-01-2023



