

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



**N° Gen. Rep.
118/2018
Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Cazzago Brabbia, via Silvio Pellico n. 20 - PT

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Abitazione in Cazzago Brabbia, via Silvio Pellico n. 20 – P1-2

Esperto alla stima: Geometra BINI LUCA
Email: progetti@studiobini.va.it
Pec: luca.bini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A/7]

Dati Catastali: foglio 4, particella 1736, subb 501 - 502

2. Possesso

Bene: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dell'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: - - -

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

Lotto: 001-002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì



Bene in Varese**Lotto 001**

via Silvio Pellico n. 20 – Cazzago Brabbia (VA) 21020

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 posta al piano terreno all'interno edificio di civile abitazione di tipo indipendente, sito in zona periferica dell'abitato di Cazzago Brabbia ed avente accesso dal civico 20 di via Silvio Pellico.

Identificativo corpo: A**Abitazione in villino [A/7] sita in via Silvio Pellico n. 20, Cazzago Brabbia (VA)**

Unità immobiliare posta al piano terreno, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, centrale termica e locali accessori, oltre ad ampia area esterna a giardino di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

titolare della proprietà per 1/1

NOTA: la visura, in realtà, riporta l'esecutato due volte come proprietario, con le quote di 1/6 e di 5/6 (in regime di separazione dei beni), costituendo per cui l'intera quota.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

[REDACTED]

proprietà per 1/1

Descrizione:**Comune di Cazzago Brabbia**

Abitazione in villino: fg. 4, mapp. 1736 sub. 501, cat A/7, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 148 mq, rendita € 258,23 – via Silvio Pellico n. 20. piano: T.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/06/2007 Pratica n. VA0209532 in atti dal 13/06/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8979.1/2007)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2008 Pratica n.VA0200459 in atti dal 13/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25679.1/2008)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

altre proprietà (mapp. 2145-1345), altra proprietà (mapp. 2847), via privata, altra proprietà (mapp. 182).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25/03/2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/06/2007 presentata per frazionamento e fusione, a meno della mancata rappresentazione grafica nella scheda della porta in prossimità della centrale termica

(Allegato: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/06/2007 estratta dallo scrivente in data 17/02/2022, visura catastale estratta dallo scrivente in data 17/02/2022, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Zona periferica dell'abitato, il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea.

Area urbanistica:

Con traffico locale; la possibilità di parcheggio (nella zona limitrofa all'edificio in esame) è, considerata la conformazione dell'intorno, classificabile come scarsa viste le dimensioni delle pubbliche vie e considerando che gli stalli di sosta gratuiti sono posti ad una distanza di almeno 400 m.

La zona (nel raggio di circa 1 km) è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Accessibilità non ottimale; il servizio di autolinee che serve l'abitato di Cazzago Brabbia transita lungo la via Garibaldi (SP36) e la fermata più vicina dista all'incirca 450 m dalla proprietà oggetto della presente stima.

Servizi offerti dalla zona:

I principali servizi offerti dal comune di Cazzago Brabbia quali il palazzo municipale, scuole, farmacia, negozi e ristoranti di vario genere son posti in un raggio di circa 1 km

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 25/03/2022 a seguito di appuntamento fissato con il custode (GIVG).

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del di stesura del presente elaborato peritale **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del di stesura della presente 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:

TRASCRIZIONE del 26/10/2012 - Registro Particolare 12253, Registro Generale 17651, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 10368 del 24/10/2012 - ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI CON DIRITTO DI ABITAZIONE

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:**

ISCRIZIONE del 21/12/2007 - Registro Particolare 7311, Registro Generale 31197, Pubblico ufficiale GIANI CARLO, Repertorio 72418/13103 del 03/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 377, Registro Generale 2726, Pubblico ufficiale MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO, Repertorio 98818/19495 del 19/02/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONTRATTI LEASING

ISCRIZIONE del 30/08/2017 - Registro Particolare 2423, Registro Generale 15754, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Repertorio 2489/11717 del 29/08/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 17/04/2018 - Registro Particolare 5174 Registro Generale 7220, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1026 del 13/03/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001****Spese scadute:**

Lo scrivente riporta, in merito a questo punto del quesito, che poiché trattasi di unità immobiliari non costituite in condominio non vi è presenza di regolamento condominiale e di spese di gestione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

A seguito di ricerca effettuata nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è emersa la presenza, relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, dell'Attestato di Prestazione Energetica, che pertanto dovrà essere predisposto.

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

Nulla da segnalare

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. Attuali proprietari:

Le unità immobiliari in esame risultano di proprietà dell'odierno esecutato in forza dell'atto del 03/12/2007, repertorio n. 72417, raccolta n. 13102, trascritto presso l'AdE in data 21/12/2007 n. 18146 RP e n. 31195 RG (per la quota di 5/6, acquisita da [REDACTED])

In data 26/10/2012 al n. 12253 RP e n. 17651 RG risulta trascritto presso AdE di Varese un verbale di separazione consensuale dei coniugi, giusto atto del Tribunale di Varese del 24/10/2012, repertorio 10368 a favore della ex moglie dell'esecutato avente come oggetto il diritto di abitazione sui beni in esame.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

I passaggi di proprietà inerenti il bene in oggetto risultano, come correttamente indicato nella certificazione notarile agli atti a firma del Dottor Tucci Giuseppe, Notaio in Grosseto, sono i seguenti:

- ai sigg. [REDACTED] perveniva la quota di 1/6 ciascuno per successione in morte di [REDACTED] titolare della quota di 3/6 di proprietà, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gavirate il 30/04/1994 n. 70 vol. 575 e trascritta AdE di Varese il 08/01/1994 n. 10387 Rp e n. 15049 RG.

NOTA: in data 21/12/2007 al n. 18147 RP e al n. 31196 RG presso AdE di Varese risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità, giusto atto Dott. Carlo Giani del 03/12/2007, repertorio 72417, raccolta n. 13102.

- ai sigg. [REDACTED] perveniva la quota di 1/2 ciascuno per acquisto fattone da [REDACTED] giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Bellorini Francesco in Milano del 16/11/1965, repertorio n. 11850, raccolta n. 3291, trascritto presso AdE di Varese il 14/12/1965 al n. 7393 RP e n. 8700 RG.



✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Cazzago Brabbia per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967, come da pratiche edilizie che seguono:

- Concessione Edilizia n. 6/1965 rilasciata in data 12/12/1965 al sig. [REDACTED] per "costruzione casa di abitazione";
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 10/04/1967 al sig. [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 25/97 richiesta in data 25/07/1997 dalla sig.ra [REDACTED] per "ristrutturazione", pratica archiviata con comunicazione del 19/19/1997;
- Denuncia Inizio Attività n. 28/1997 presentata in data 10/09/1997 dalla sig.ra [REDACTED] per "opere interne"

(allegati: istanza accesso atti edilizi, istanza accesso atti condono, Licenza edilizia, Nulla Osta di Occupazione, Concessione in Sanatoria con tipi grafici allegati, Dia del 2007 con tipi grafici, Dia in variante del 2008 con tipi grafici, Dichiarazione di Fine lavori-collauda)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato non totalmente corrispondente ai grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra ed all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per i seguenti motivi:

- PT: mancata rappresentazione grafica nella scheda della porta in prossimità della centrale termica;

- PT: mancata rappresentazione grafica nella scheda della doppia porta di ingresso;

Aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA e preventiva pratica edilizia in sanatoria, costo indicativo euro 2.000,00 circa.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cazzago Brabbia, risultano azzonati in zona "IR2.1: Ambiti residenziali misti" ovvero sia le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato con edificazione residenziale mista. Tale tessuto, edificato principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano; il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il un contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.



Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima è un edificio di civile abitazione di tipo indipendente disposto su due livelli (piani terreno, primo e sottotetto) ubicato in zona periferica dell'abitato.

Il bene è posto all'interno di zona prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo abitativo, aventi epoca di edificazione abbastanza omogenea, scarsa disponibilità di parcheggio e servizio autolinee a circa 450 m.

Il fabbricato, con accesso dalla via Silvio Pellico, è dotato di un'ampia area esterna a giardino.

L'unità in oggetto appare di tipo signorile con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano terreno con affaccio a 360° sull'area esterna, la quale confina per tre lati con altre proprietà ed a sud con la strada di accesso.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso/disimpegno, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un locale ripostiglio, una lavanderia, un corridoio che porta a cantina e centrale termica. È presente un ulteriore disimpegno su cui affacciano un altro locale di sgombero (dotato di divano letto) ed un servizio igienico.

H. interna m 2,80 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 179,96.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche alla luce del regolare utilizzo fattone dall'esecutato.

NOTA: si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni</i>	rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne)</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimenti</i>	Piastrelle di ceramica (altezze variabili) Ubicazione: bagno, cucina, lavanderia condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet e piastrelle di ceramica (a seconda degli ambienti) Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo; condizioni: sufficienti protezione: tapparelle in legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con inserti in vetro condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: doppio portone, esterno in legno ed interno in legno e vetro condizioni: buone



<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice, lavabo lavanderia
<i>Aria/Condizionata:</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a basamento Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi a parete condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme:</i>	---
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono:</i>	presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada:	Facciate tinteggiate, presenti porzioni di muratura rivestite in lastre lapidee e zoccolatura a pianterreno del medesimo materiale condizioni: buone
Atrio e parti comuni:	non presente
<i>Portone di ingresso:</i>	---
<i>Portineria:</i>	assente
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	buono
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	buono

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 come segue:



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	156,84	100%	156,84
Giardino	Sup. lorda	462,36	5%	23,12
TOTALE		619,20		179,96
				Arrotondata 180,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

8. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia (CCIAA) *valori compresi tra €/mq 650,00 ed €/mq 850,00*
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio *valori compresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.300,00*

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi



(esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale **a corpo** e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in villino con area esterna pertinenziale [A/7]	180,00	€ 950,00	€ 171.000,00
TOTALE	180,00	€ 950,00	€ 171.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 171.000,00
Valore corpo	€ 171.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 171.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 171.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	180,00	€ 171.000,00	€ 171.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la 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:

- € 8.550,00

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:

- € 2.000,00



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 immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.450,00
arrotondato ad
€ 160.000,00

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, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 130.000,00
arrotondato ad
€ 130.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 130.000,00

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.

Con osservanza
 Laveno Mombello, 26/09/2022

l'Esperto nominato

