

ALLEGATO L

LOTTO 001

CORPO A

PIAZZA SANTO STEFANO N. 4 – 21014 LAVENO MOMBELLO (VA)

Sezione MO, foglio 7, particella 3304, subalterno 8

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 100/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

[REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001

**Unità immobiliare in LAVENO MOMBELLO (VA)
Pizza Santo Stefano, 4**

Esperto alla stima:

[REDACTED]

Email:

[REDACTED]

Pec:

[REDACTED]

INDICE SINTETICO LOTTO 001

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Sezione MO, foglio 7, particella 3304, subalterno 8, piano T-1

2. Possesso

Bene: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

Bene in Laveno Mombello

Lotto 001

Piazza Santo Stefano, 4 – Laveno Mombello (VA) – 21014

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 unità immobiliare a destinazione residenziale posta in fabbricato ubicato in Comune di Laveno Mombello, frazione Mombello, in Piazza Santo Stefano civ.4. Il bene si colloca a piano terra in edificio d'epoca a tre piani fuori terra e uno seminterrato cantinato. Le unità immobiliari totali sono n.4 di tipo residenziale e n.1 di tipo commerciale, non costituite in condominio.

Identificativo corpo: A

Abitazione identificata catastalmente come "di tipo economico" [A/3] sita in Piazza Santo Stefano civ.4 in Comune di Laveno Mombello, cap. 21014, frazione Mombello.

Unità immobiliare di tipo residenziale sita a piano terra, con locale accessorio sulla scala comune di distribuzione verticale e parte di superficie cantinata, oltre a quota parti comuni.

Abitazione composta da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura open-space, bagno, camera matrimoniale.

Locale accessorio un tempo adibito a w.c., ora sgombero.

Superficie cantinata non identificata catastalmente, raggiungibile da scala comune.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento:

[REDACTED]

Identificazione in Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione:

Comune di Laveno Mombello

Abitazione di tipo economico: Sez. MO, Fg. 7, Mapp. 3304, Sub. 8 - Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 65 mq - rendita € 209,17 – piano: T-1.

Dati derivanti da:

Denuncia nei passaggi per causa di morte [REDACTED]

– [REDACTED]

Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:

a nord-est confina in esterno con passaggio comune stesso mappale e Piazza Santo Stefano; a sud-est confina in esterno con area comune, stesso mappale, delimitata su due lati da recinzione e box di proprietà di terzi; a sud-ovest confina in esterno con area comune, stesso mappale, delimitata in parte da recinzione e box di proprietà di terzi; a nord-ovest confina in interno con corridoio comune e scala di distribuzione verticale ai piani dell'edificio. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (23/11/2023) l'unità immobiliare in oggetto risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, del 30/01/2012; richiesta copia dal CTU in data 22/11/2023.

(All. B: documentazione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Lotto 001****Identificativo corpo: A****Caratteristiche di zona:**

Zona centralissima della frazione Mombello del Comune di Laveno Mombello. L'immobile prospetta su Piazza Santo Stefano fulcro del borgo, davanti alla pregevole Chiesa dell'Invenzione di Santo Stefano Protomartire, di fianco alla Scuola Primaria Marco Gianoli e alla palestra, nei pressi della Scuola Materna e della fermata dell'autobus di collegamento con i comuni limitrofi.

La Stazione Ferroviaria Trenord di Laveno Mombello collega con Milano, e l'imbarco dei Traghetti di Navigazione Lago Maggiore collega con Verbania e quindi con la sponda piemontese del Lago Maggiore.

La zona è accessibile dal Viale Don Ernesto Redaelli e Via G. Verdi, di collegamento con i limitrofi Comuni di Cittiglio, Gemonio, Leggiano, Gavirate. Si raggiunge rapidamente l'Ospedale "Causa Pia Luvini" di Cittiglio. La zona risulta dotata di tutti i servizi principali e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Area urbanistica:

Zona ZS – Centro Storico, priva di edificabilità per nuove costruzioni e soggetta a manutenzione degli edifici esistenti, secondo il grado di intervento identificato.

Principali collegamenti pubblici:

Come già scritto: limitrofa alla Piazza Santo Stefano è presente la fermata del trasporto pubblico extraurbano. Linea di superficie N15D Cittiglio-Laveno Mombello, di collegamento con la Stazione Ferroviaria Trenord di Laveno Mombello e con l'ospedale di Cittiglio, e la linea e N19 Gavirate-Gemonio-

Sangiano-Turro di collegamento tra il Comune di Monvalle e Gavirate.

Servizi offerti dalla zona:

Nelle adiacenze dell'edificio si trovano esercizi commerciali di vicinato. Nel medesimo edificio è presente un fiorista. Sono presenti la Farmacia Comunale, l'Ufficio Postale, un oratorio, le scuole già citate, locali di ristoro, centri per la cura della persona, area verde con parco giochi per bambini nella Piazza del Carroccio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Al momento del sopralluogo del 23/11/2023 l'unità immobiliare risultava occupata dall'Esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla [REDACTED] e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobili, 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 derivante [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Spese scadute: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

E' possibile accedere all'unità abitativa sita al piano terra. Non è possibile accedere agli accessori non comunicanti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. Non è costituito condominio.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica n.12087-000082/12 del 14/02/2012.

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si esplicita quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato

✓

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

✓

✓

✓

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

(all. C: ispezioni ipotecarie)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lofto 001

Identificativo corpo: A

La scrivente ha presentato in data 16/01/2024 istanza di accesso atti presso l'Ufficio Edilizio preposto del Comune di Laveno Mombello.

Premesso che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, si sintetizza in seguito quanto rinvenuto presso gli uffici preposti:

- S.C.I.A. n. 24/2011 del 27/01/2011 prot. 1706 del 02/02/2011 per lavori interni all'unità immobiliare.

(all. E: documentazione e progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme alla pratica edilizia in atti.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme alla scheda catastale in atti al NCEU.

L'edificio e di conseguenza l'unità immobiliare in oggetto risalgono i primi del novecento, non sono presenti in archivio comunale progetti d'impianto e agibilità.

Sia nella scheda catastale sia nella pratica edilizia reperita non risulta il piano cantinato, che è sempre stato utilizzato dall'esecutata per l'intero e ne è stata ceduta una porzione soltanto con la compravendita del 10/11/2020 dell'unità commerciale di cui al subalterno 6 stesso mappale.

E' opportuno procedere all'accatastamento della cantina come C/2 con rendita propria e si quantifica l'onere di spesa in € 200,00.

L'area in cui si colloca l'edificio è definita dall'articolo 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT.

Il Piano delle Regole individua il fabbricato, in cui è presente l'unità immobiliare in oggetto, come parte di territorio interessato da agglomerati ed insediamenti urbani di antico impianto e formazione aventi carattere storico ed ambientale, pertanto tutti gli interventi ricadenti in zona ZS Centro Storico sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

Dato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte di un Edificio composto da altre unità immobiliari, si ritiene che gli interventi possibili (a meno di accordi con le altre Proprietà) siano limitati all'interno delle proprietà stessa, senza modifiche di prospetto.

Si ritiene di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dato che non si tratta né di vendita di terreno né di aree pertinenziali di beni censiti al catasto fabbricati di superficie superiore a mq 5.000, come riportato nell'art.30 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2011.

(all. G: estratto di P.G.T. e di norme tecniche)

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca, frazionato in n.4 unità residenziali e n.1 una unità commerciale, quest'ultima con ingresso indipendente fronte piazza. L'accesso all'immobile avviene dal fronte principale, dal fondo dell'atrio comune è possibile accedere direttamente alle aree esterne sul retro del fabbricato. La distribuzione ai piani avviene tramite scala interna; non è presente ascensore.

Un tempo probabilmente il lotto era interamente recintato e l'accesso avveniva tramite cancello in ferro sito sulla Via G. Verdi; oggi è mancante una parte di delimitazione in prossimità di uno dei due box presenti sul sedime.

L'unità immobiliare in oggetto non ha parti esterne in uso esclusivo.

L'edificio in cui sono presenti le unità immobiliari non risulta costituito in Condominio.

L'edificio nel suo complesso si presenta come un volume compatto a pianta quadrata, con la facciata principale caratterizzata da un piccolo portico a piano terra in corrispondenza dell'accesso all'unità commerciale, un terrazzo chiuso a veranda a servizio di una delle due unità di piano primo, un terrazzo a parte dell'unità che occupa tutto il piano secondo e che ha accesso al sottotetto. Il tetto a falde a vista risulta in buono stato di conservazione. Alcuni elementi decorativi impreziosiscono le cornici in rilievo di finestre e porte sul fronte principale affacciante sulla piazza e sul fianco verso Via G. Verdi.

A separazione del fabbricato dalla piazza Santo Stefano si trova un camminamento perimetrato da colonnine di cemento con varchi in prossimità degli ingressi all'edificio.

Nel cortile retrostante, con accesso da Piazza del Carroccio, oltre ai due box sono presenti spazi comuni, in parte a verde, e spazi assegnati all'esercizio commerciale. L'unità abitativa in oggetto non ha né posto auto pertinenziale, né area a verde esclusiva.

Sono presenti posti auto pubblici sulla Via G. Verdi e sulla Piazza del Carroccio. Piazza Santo Stefano è interamente interdetta al transito.

Per accedere all'unità abitativa in oggetto si percorre il corridoio comune che termina con la scala di distribuzione verticale.

A circa metà corridoio, sulla sinistra si trova la porta blindata dell'appartamento.

La porta di accesso diretto che si apre sulla facciata principale è chiusa e non in uso. Risulta in opera una controporta che si apre sul soggiorno e che permette un miglior isolamento termico dell'abitazione.

L'appartamento al suo interno è ben tenuto, totalmente ristrutturato nel 2011 su progetto [REDACTED]. Si compone di un ingresso/disimpegno di 3,00 mq con a sinistra soggiorno con cottura open-space, di totali 20,00 mq, di forma regolare, luminoso, finestra e portafinestra esposte su due diversi lati; di fronte ampio bagno finestrato di 6,50 mq (attrezzato con lavabo, doccia, vaso e bidet sospesi, lavatrice); a destra una camera matrimoniale di 16,00 mq, di forma regolare, luminosa, con due finestre esposte su due diversi lati.

Il triplo affaccio consente un buon ricambio d'aria e buona illuminazione interna.

I serramenti di tutto l'appartamento sono in pvc, a vetro doppio, di colore bianco.

Gli oscuramenti sono costituiti da persiane di colore grigio chiaro/carta da zucchero.

Le porte interne sono di colore bianco, a scomparsa per l'accesso al bagno e a battente per la stanza, la porta d'ingresso è blindata in legno a battente singolo. Tra l'ingresso e il soggiorno il passaggio è diretto, senza porta di chiusura.

L'unità immobiliare è adatta a persone singole o in coppia. Per la localizzazione sarebbe adatto anche ad anziani.

L'immobile è abitabile da subito senza necessità di opere, nemmeno di tipo ordinario.

L'altezza interna all'unità abitativa risulta superiore allo standard di 270 cm nonostante il ribasso in cartongesso.

Al termine della prima rampa della scala comune, all'ammezzato (tra il piano terra e il piano primo), è presente un locale accessorio di 1,20 mq netti, un tempo utilizzato come w.c. e ora in disuso, munito di finestra, con accesso tramite porta in legno a battente. Pur non essendo connesso con l'abitazione potrebbe essere utile come ripostiglio. Necessita di manutenzione ordinaria.

Sul retro della scala comune si accede ad una rampa unica, costituita da gradini al rustico, che conduce all'intero piano cantinato. Pur non essendo rappresentato graficamente nei documenti reperiti, si fa cenno nell'atto di compravendita dell'unità commerciale, fino al 2020 di proprietà della stessa esecutata, in quanto ne viene ceduta una parte a servizio dell'attività. La parte di cantinato di pertinenza dell'appartamento occupa la porzione sottostante il soggiorno, il bagno, il disimpegno, oltre a parte del corridoio comune a fianco della scala. Il tutto salvo errori in quanto l'ambiente all'atto del sopralluogo si presentava buio, ingombro e non facilmente accessibile per misurazioni.

Per le caratteristiche descrittive delle finiture e degli impianti si rimanda alla sezione successiva.

(All. A: Documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare residenziale non necessita di interventi manutentivi né di tipo ordinario né straordinario.

L'accessorio ex w.c. necessita di manutenzione ordinaria.

La cantina necessita di analisi statica per definire se è necessario intervenire con un rinforzo del solaio di copertura, anche semplicemente con l'aumento degli elementi di sostegno in carpenteria metallica esistenti.

Tenendo conto che la cantina si presenta al rustico, con rudimentali aperture finestrate, nel dettaglio le finiture di appartamento e accessorio ex w.c. sono così dettagliate:

Finiture:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Appartamento: Plafoni con controsoffitti ribassati in cartongesso con inserimento di faretti illuminanti, tinteggiati color tortora. Condizione: ottima.
	Accessorio: Tinteggiato color bianco Condizione: mediocre.
<i>Pareti (interne):</i>	Appartamento: Intonacate a gesso e tinteggiate color tortora. Condizione: ottima.
	Accessorio: Intonacate a gesso e tinteggiate color bianco Condizione: mediocre.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Appartamento: Rivestimento bagno in piastrelle rettangolari, sino ad h. 150 cm circa e h. 240 cm circa per il box doccia. Condizione: ottima.
	Accessorio: Rivestimento in piastrelle ordinarie rettangolari verticali sino ad h 200 cm circa. Condizione: mediocre.
<i>Pavimentazione Interna</i>	Appartamento: Pavimentazione soggiorno/cottura, ingresso e camera in piastrelle quadrate 60x60 cm colore beige. Pavimentazione bagno in piastrelle rettangolari circa 30x60 cm color marrone. Condizione: ottima.
	Accessorio: Pavimentazione in piastrelle quadrate. Condizione: mediocre.
<i>Infissi esterni:</i>	Appartamento: serramenti a doppio battente in pvc con doppi vetri, colore bianco. Condizione: ottima.
	Protezione: persiane in legno colore grigio chiaro/carta da zucchero. Condizione: ottima.
	Accessorio: serramento a doppio battente in legno con vetro singolo colore marrone. Condizione: mediocre.
	Protezione: persiana in legno colore grigio chiaro/carta da zucchero. Condizione: buona.

<i>Infissi interni:</i>	Appartamento: a scomparsa per il bagno a battente per l'accesso alla camera, laccature lucide colore bianco con stipiti bianchi. Condizione: molto buona. Accessorio: nessuno essendo un unico locale. Condizione: /.
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Appartamento: porta blindata in legno pannellato sulle due facce, colore marrone. Condizione: molto buona. Accessorio: in legno, a battente, colore bianco. Condizioni: buona.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Appartamento: impianto autonomo passante sottotraccia. Condizione: molto buona Certificazioni: presente certificazione impianto elettrico. Accessorio: vecchio impianto sottotraccia. Condizioni: a semplice vista "da adeguare", si consiglia tuttavia verifica.
<i>Idrico (impianto):</i>	Appartamento: impianto autonomo passante sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari. Accessorio: vecchio impianto sottotraccia. Alimentazione: vecchi sanitari ancora presenti.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente.
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Appartamento: impianto autonomo con caldaia murale a gas posizionata nell'angolo cottura. Certificazioni: presente certificazione impianto idrico-sanitario.
<i>Termico (impianto):</i>	Appartamento: impianto autonomo con caldaia murale a gas posizionata nell'angolo cottura e radiatori a parete in alluminio. Condizione: molto buona. Certificazioni: presente scheda manutentiva impianto di riscaldamento. Accessorio: impianto non presente.
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente.
<i>TV (impianto):</i>	Antenna centralizzata.
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente.
<i>Rivestimento facciata fabbricato su spazi comuni (componente)</i>	La facciata prospettante sulla piazza Santo Stefano è composta da bugnato al piano terra color delle terre e tinteggiato di color giallo dal piano primo al tetto. Le facciate sud-est e sud-ovest relative all'unità immobiliare in oggetto sono in intonachino, il resto dell'edificio è

edilizia): tinteggiato in color giallo.
Condizione: Molto buona per l'unità immobiliare in oggetto;
con necessità d'interventi manutentivi ordinari per le restanti
porzioni di facciata.

Atrio e parti comuni Rivestimento pedate scala comune in pietra e alzate
(componente tinteggiate color bianco, parapetto in metallo con corrente
edilizia): superiore in legno.
Pavimentazione atrio d'ingresso e pianerottoli in piastrelle.
Condizione: molto buona.

Portone di ingresso: In legno a doppio battente di colore grigio chiaro.

Portineria Non presente.

Ascensore Non presente.
(impianto):

Stato di Ottima.
conservazione
interna del bene:

Stato di Molto buona.
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 dalla 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:

CORPO A				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq <u>circa</u>
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	65,00	100%	65,00
Accessorio non comunicante	Sup. lorda di pavimento	2,00	25%	0,50
Cantina non comunicante	Sup. lorda di pavimento	58,00	25%	14,50
TOTALE		125,00		80,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta CTU, nella valutazione dei beni immobili 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, dell'assenza di posto auto, 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.

In particolare si sottolinea che la posizione centrale del contesto può essere di particolare interesse in quanto consente di avere vicini i servizi essenziali.

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.

Per quanto all'abitazione è stata effettuata un'accurata indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare nella zona Mombello e più in generale del Comune di Laveno Mombello "non fronte lago", per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è poi comparato quanto in esito con le risultanze della rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Laveno Mombello effettuata annualmente dalla Camera di Commercio di Varese.

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.

8.2 Fonti di informazione:

- ✓ Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Laveno Mombello frazione Mombello;
- ✓ Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Laveno Mombello e Provincia di Varese – anno 2023 – Camera di Commercio di Varese.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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**Corpo A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa mq	Valore Unitario a mq	Valore Complessivo
Abitazione compreso accessori	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00
TOTALE	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.000,00
Valore corpo	€ 78.000,00
Valore accessori	€ 18.000,00
Valore complessivo intero	€ 96.000,00

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.

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:

€ - 4.800,00

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 o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

€ - 200,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali

€ 0,00

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni di cui al punto precedente, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 92.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 21/03/2024

L'Esperto nominato


Firmato digitalmente

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Documentazione fotografica esterna e interna all'unità immobiliare

Allegato B

Planimetria catastale dell'unità residenziale e mappa catastale

Allegato C

Visure storiche per immobile e ispezioni ipotecarie aggiornate

Allegato D

Estratto di P.G.T. con relative norme tecniche

Allegato E

Copia della documentazione e degli elaborati grafici autorizzativi depositati presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Laveno Mombello

Allegato F

Certificato di residenza e dichiarazione in merito allo stato civile dell'esecutata

Allegato G

Certificati impiantistici reperiti e Attestazione di Prestazione Energetica (in breve APE)

Allegato H

Scheda controlli per udienza ex art.569 C.P.C.

Allegato I

Copia di invio perizia alle parti

Allegato L

Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

