
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep.
R.G.E. 2/2023
Giudice Delle Esecuzioni:
dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Caronno Varesino (Va)
– via Giacomo Puccini n°26B –

Esperto alla stima: geom. Davide Bellini
via XXV aprile n°25 – 21016 Luino (Va)
Email: studio.davidebellini@gmail.com
Pec: davide.bellini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] – classe 5 – 3 vani

Dati Catastali: foglio 5, particella 7081, sub. 14

2. Possesso

Bene: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da familiare dell'esecutata (fratello).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. –
con sede in Roma c.f. 09339391006

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Caronno Varesino (Va)

Lotto 001

via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino (Va)- 21040

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 al primo piano e con accesso esterno dal piano terra di fabbricato residenziale facente parte di complesso residenziale composto da n°4 villette a schiera aventi al loro interno n°6 unità abitative residenziali, due box e 6 posti auto esterni. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva avviene tramite ingresso esterno, camminamento e scala esterna comuni con l'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso corpo di fabbrica. Il complesso residenziale e l'immobile oggetto della presente perizia sono ubicati in via Giacomo Puccini, nella zona semi-periferica nord-est del comune di Caronno Varesino.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/2] sita in via Giacomo Puccini n°26B – Caronno Varesino – 21040.

Unità immobiliare posta al primo piano con ingresso e scala di collegamento interna posti al piano terra.

L'unità immobiliare è composta da ingresso e vano scala al piano terra, disimpegno, soggiorno con angolo cottura e balcone, camera da letto con cabina armadio e balcone, e bagno a primo piano.

Quota e tipologia del diritto:

Pignoramento:

- 1- quota di 1/1 a favore del [redacted] con atto di pignoramento del 28 maggio 2014, registrato a Varese in data 28 luglio 2014
- 2- quota di 1/1 a favore di [redacted] con atto di pignoramento del 12 dicembre 2022, registrato a Varese in data 09 gennaio 2023.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Caronno Varesino



Abitazione di tipo civile: Fg.5, Mapp. 7081 sub 14 - Cat A/2, - classe 5, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq - rendita € 232,41 – via Giacomo Puccini piano: 1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- unità afferenti edificate in sopraelevazione del 17/03/2005, pratica n.VA0063141 in atti dal 17/03/2005 – unità afferenti edificate in sopraelevazione (n.973.1/2005).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

altra unità immobiliare, mapp. 7081 sub.1 bene comune con censibile strada comune ad altre u.i., mapp. 7081 sub.16 bene comune con censibile accesso comune ad altra u.i., altra unità immobiliare; mapp.7215
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (18.03.2023) l'immobile in oggetto **non è risultato corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 marzo 2005, prot. VA0063141, presentata per unità afferenti edificate in sopraelevazione, a seguito del Permesso di Costruire in sanatoria n.4/2005, ultima pratica edilizia presentata, in quanto non è rappresentato il vano corrispondente all'accesso sito al piano terra e la scala di collegamento interna tra piano terra e primo piano. A primo piano non sono rappresentate la finestra a tetto presente nel locale soggiorno e la cabina armadio realizzata in corrispondenza della camera da letto e il conseguente spostamento della porta di accesso alla camera. In corrispondenza del bagno e della camera sono errati i posizionamenti della finestra e della porta finestra come è errata la rappresentazione dell'abbaino. Nel locale soggiorno/angolo cottura è errata la rappresentazione della dimensione dell'abbaino. Le altezze indicate nella scheda catastale non coincidono con quelle rilevate in loco. L'altezza al colmo indicata in 3,00 m risulta essere pari a 3,20 m, le altezze minime nel locale soggiorno e nel locale camera da letto indicate in 1,80 m risultano essere pari a 1,72 m sotto travetto e a 1,88 in corrispondenza della perlina interna. Non è stata indicata l'altezza utile al di sotto del ribassamento in legno realizzato in corrispondenza dell'angolo cottura, di porzione del soggiorno e della camera e nella cabina armadio.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17.03.2005 estratta dalla scrivente in data 18.04.2023; visura catastale estratta dalla scrivente in data 10.11.2023, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semi periferica della cittadina di Caronno Varesino, l'immobile è posto nelle immediate vicinanze di via Giacomo Puccini ed è raggiungibile tramite strada privata; il quartiere risulta totalmente residenziale, non presenta caratteristiche di pregio ed è stato oggetto di interventi urbanistici per nuove



costruzioni tra gli anni '90 e 2000, il grado di appetibilità della zona risulta discreto e la stessa è caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, con alternanza tra abitazioni mono e bifamiliari, complessi condominiali e villette con giardino. La zona non è collegata con il sistema di trasporto pubblico, presente in corrispondenza del centro paese. Nella zona è presente la scuola materna e un bar. Dista circa un chilometro dal centro paese, raggiungibile sia con veicoli di proprietà che pedonalmente, dove sono presenti attività commerciali, i pubblici uffici e attività ristorative. All'interno del territorio comunali sono presenti supermercati della media distribuzione, attività artigianali e industriali oltre al centro sportivo, lo sportello bancario, la posta, la parrocchia e l'oratorio.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona non risulta collegata dal servizio di trasporto pubblico, il quale è presente nel centro del paese con servizio di autobus che collega Caronno varesino ai paesi limitrofi.

Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza all'interno del territorio comunale di servizi, attività commerciali e ristorative, presenza di scuole e servizi alla persona, presenza del centro parrocchiale, banca, ufficio postale e pubblici uffici.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18 marzo 2023 ad ore 11.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 avvenuti tra l'esecutata e il Custode Giudiziario, individuato dal Giudice nel G.I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie di Varese.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutata e dell'incaricato del G.I.V.G., 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 dal fratello dell'esecutata, come dallo stessa esecutata dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03 luglio 2023 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.
- L'esecutata non è residente nell'unità immobiliare esecutata.

(all. A: Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)



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 10.11.2023 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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- ✓ costituito a seguito di stipula di atto notarile in data 29.01.2007 dal notaio Carlo Giani di Varese rep. n. 70885/11995, a favore del comune di Caronno Varesino, trascritto a Varese in data 19.02.2007, ai nn.3803/2361.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTT.CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 30 OTTOBRE 2002 N.47947/6958 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 18 NOVEMBRE 2002 AL N.4284 SERIE 1 OVE TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 13 NOVEMBRE 2002 AI N.23005/15920, IL SIGNOR ██████████ QUALE UNICO TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE OMONIMA, CORRENTE IN VARESE (VA), HA ACQUISTATO IN COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI CARONNO VARESINO LA PIENA PROPRIETA' DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE, COSI' CENSITO: CATASTO TERRENI, FOGLIO 5 (FOGLIO LOGICO 9), MAPPALE: N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) - ENTE URBANO - ETT. 0.09.94 (ETTARI: ZERO - ARE: NOVE - CENTIARE: NOVANTAQUATTRO) - SENZA REDDITI; CONFINANTE, IN SENSO ORARIO SECONDO LA MAPPA DI CATASTO TERRENI, PROPRIETA' DI CUI AI MAPPALI N.RI 7215, 5359, 7121, 7079, 2890, 2902,4553 E, PER CHIUDERE, PROPRIETA' DI CUI AL MAPPALE N.2889; = CHE SU DETTA AREA IL SIGNOR ██████████ ██████████ IN CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI CARONNO VARESINO IN DATA 15 MARZO 2003 (PRATICA EDILIZIA N.38/2002), ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) PRESENTATA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DEL D.P.R. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 4, COMMI 2 E 3, DELLA LEGGE REGIONALE 22/99, AL COMUNE DI CARONNO VARESINO IN DATA 20 OTTOBRE 2003, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) PRESENTATA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 37, COMMA 5, DEL D.P.R. 380/2001, IN DATA 10 MARZO 2005 (PRATICA N.22/2005, PROTOCOLLO N.2660), SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON DOCUMENTAZIONE PRESENTATA IN DATA 14 MAGGIO 2005 (PRATICA N.4894) E IN DATA 16 MAGGIO 2005 (PRATICA N.4949), NONCHE' IN BASE AL PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO IN SANATORIA DAL SINDACO DEL COMUNE DI CARONNO VARESINO IN DATA 27 MAGGIO 2005 (PRATICA EDILIZIA N.04/2005), HA EDIFICATO UN FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA 6 (SEI) APPARTAMENTI, 3 (TRE) AUTORIMESSE E 4 (QUATTRO) POSTI AUTO SCOPERTI; = CHE I RELATIVI LAVORI SONO STATI ULTIMATI COME RISULTA DALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI PRESENTATA AL COMUNE DI CARONNO VARESINO IN DATA 25 MAGGIO 2006; = CHE IL FABBRICATO IN OGGETTO E' STATO ACCATASTATO ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO



DI VARESE - SEZIONE CATASTO DEI FABBRICATI CON DENUNCIA PRESENTATA IN DATA 17 MARZO 2005, PROTOCOLLATA CON IL N.VA0063126 E CENSITO CON IL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI DALL'1 (UNO) AL 16 (SEDICI) AMBO INCLUSI, PRECISANDOSI CHE CON I SUBALTERNI 1 (UNO), 15 (QUINDICI) E 16 (SEDICI), SONO STATI IDENTIFICATI I BENI COMUNI NON CENSIBILI; = CHE IL SIGNOR DI MARTINO MARIO, HA VENDUTO L'INTERO FABBRICATO PER SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' DA FORMARE UN CONDOMINIO, E PRECISAMENTE HA VENDUTO: - AI SIGNOR [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 18 MARZO 2004 N.56903/8279 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 24 MARZO 2004 AL N.1645 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 25 MARZO 2004 AI N.6654/4133, CHE HANNO ACQUISTATO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 5 (CINQUE) E 9 (NOVE); - AI SIGNORI [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 9 SETTEMBRE 2004 N. 59990/8767 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 30 SETTEMBRE 2004 AL N.6062 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 1 OTTOBRE 2004 AI N.23116/14439, CHE HANNO ACQUISTATO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 2 (DUE), 6 (SEI) E 10 (DIECI); - AI SIGNOR [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 17 GIUGNO 2005 N.65260/9740 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 24 GIUGNO 2005 AL N.4917 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 24 GIUGNO 2005 AI N.18288/10241, CHE HANNO ACQUISTATO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 4 (QUATTRO) E 8 (OTTO); - ALLA SIGNORA [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 6 GIUGNO 2006 N.69635/11164 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 17 GIUGNO 2006 AL N.5213 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 19 GIUGNO 2006 AI N.14658/8769, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 3 (TRE) E 7 (SETTE); - AL SIGNOR [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. VITO PINTO, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 9 GIUGNO 2005 N.251023/9907 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 13 GIUGNO 2005 AL N.4478 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 14 GIUGNO 2005 AI N.16742/9515, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 12(DODICI) E 13 (TREDICI); - ALLA SIGNORA [REDACTED] CON ATTO A ROGITO CARMELO CANDORE DI ARCISATE IN DATA 7 GIUGNO 2006 N.18360/14122 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE L'8 GIUGNO 2006 AL N.4798 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 9 GIUGNO 2006 AI N.13655/8150, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 11 (UNDICI) E 14 (QUATTORDICI); = CHE A NORMA DELL'ARTICOLO 3.19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE, E' RICHIESTA LA SOTTOSCRIZIONE DI UN ATTO DI ASSERVIMENTO URBANISTICO DELL'AREA PERTINENTE AL FABBRICATO I CUI INDICI HANNO PERMESSO L'INTER-



VENTO EDILIZIO, E CHE TALE ATTO DEVE ESSERE REGISTRATO IN CASO D'USO, COME INDICATO DELLA DELIBERAZIONE DI G.C. N.55 DEL 30 MARZO 2005. TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTA LA PREMESSA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO. I SIGNORI

NONCHE' LA SIGNORA [REDACTED], CIASCUNO IN BASE AI PROPRI DIRITTI DI COMPROPRIETA', DICHIARANO CHE L'AREA SULLA QUALE INSISTE IL FABBRICATO SOPRACITATO, DI CUI AL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) DI CATASTO TERRENI AVENTE UNA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 994 (NOVECENTONOVANTQUATTRO) E REALE DI MQ.934,84 (NOVECENTOTRENTAQUATTRO VIRGOLA OTTANTAQUATTRO), AVENTE UNA SUPERFICIE DISPONIBILE DI MQ.280,45 (DUECENTOOTTANTA VIRGOLA QUARANTACINQUE), PER UNA PARI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTAZIONE (SLP) AMMESSA, DELLA QUALE NE E' STATA REALIZZATA UNA SLP PARI A MQ. 263,80 (DUECENTOSESANTATRE VIRGOLA OTTANTA) SI INTENDE VINCOLATA ALLA COSTRUZIONE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, ALLE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) ED AL PERMESSO DI COSTRUIRE CITATI IN PREMESSA, IL TUTTO COME RISULTA DALLA TAVOLA PLANIMETRICA RIPORTANTEI COMPUTI VOLUMETRICI, L'ESTRATTO DI MAPPA E L'ELENCO DEI SUBALTERNI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE IN OGGETTO, CHE, APPROVATA ED ACCETTATADALLE PARTI E DALLE STESSO SOTTOSCRITTA, SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A" AD INTEGRANTE.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nell'atto di compravendita stipulato in data 30.10.2002 dal notaio Carlo Gianì di Malnate rep. n. 47947, a favore del sig. [REDACTED] e trascritto a Varese in data 13.11.2002, ai nn.23005/15920 e nel quadro D allegato alla nota di trascrizione sono indicati i seguenti diritti:

- ✓ nell'atto di permuta in autentica dott. Carlo de Mojana di Cologna, notaio in Varese, in data 5 aprile 1970 n.2133 di repertorio, sopra citato, con particolare riferimento alla servitù di transito pedonale e carraio e sottoattraversamento con tubazioni e condutture per servizi di pubblica utilità, costituita in detto atto a carico del mappale n.4553 e a favore dei mappali n.5360, 5361, (nonché del mappale n.5359);
- ✓ nell'atto di vendita in autentica dott. Giovanni Battista Fossa, notaio in Besozzo, in data 16 novembre 1959 n.2564 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 16 dicembre 1959 ai n.7245/6423, con particolare riferimento alla descrizione relativa all'accesso e allo scarico del mappale n.4553 da esercitarsi per mezzo di stradella che attraversa il confinante terreno di cui al mappale n.2889, nonché attraversando la finitima proprietà fino a raggiungere la strada consorziale detta "Pru".

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Varese in data 09.06.2006 ai nn. 13656/2848, atto del



07.06.2006 rep. 18361/14123 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate, a favore [REDACTED] con sede in Roma, c.f. 00651990582 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutata:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo capitale € 137.000,00

Importo complessivo € 274.000,00

Tasso interesse annuo 4,267%

Durata anni 30.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

IL "MUTUATARIO" SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO CONCESSO CON L'ISCRIVENDO CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE MENSILMENTE, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) IL TASSO DI INTERESSE DI AMMORTAMENTO E' STATO DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI AD 1,60 PUNTI PER ANNO, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11.00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE (GIORNO BANCARIO LAVORATIVO) ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" AD UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO E' PARI AL 2,667% NOMINALE ANNUO. QUALORA AD UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": -PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; B) LA DURATA SARA' DI 30 ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E' STATO FISSATO AL PRIMO AGOSTO 2006 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31 AGOSTO 2006 E L'ULTIMA IL 31 LUGLIO 2036; C) PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA "BANCA" PROVVEDERA' A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA SUDDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, AL TASSO DELLO 0,35833331% MENSILE; D) PER IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MU-



TUO SUDDETTO, SI E' ALLEGATO ALL'ATTO ATTO SOTTO LA LETTERA "C" LA RELATIVA TABELLA. (INTERESSI DI MORA) 1. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DEL "MUTUATARIO" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1B GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1B APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1B LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1B OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURAPARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, NUMERO 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL 6,240% ANNUO. 3. QUALORA, PERQUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. 4. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE IL "MUTUATARIO" DECADUTO DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZOCOMMA, DEL D.LGS. NUMERO 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL MUTUO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DEL CONTRATTO, GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, SI SONO ALLEGATE ALL'ATTO SOTTO LE LETTERE "D" ET "E" DUE PLANIMETRIE, DOVE I CESPITI DESCRITTI SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATI. LA "BANCA", AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA, HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO IN MILANO, PIAZZA SAN FEDELE NUMERO 1/3 PRESSO LA SEDE DELL'AREA TERRITORIALE LOMBARDA.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 28/05/2014 rep. 3338 trascritto a Varese il 24/07/2014 ai nn. 10156/7196 promosso dal [REDACTED]



[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato al catasto fabbricati della provincia di Varese, comune di Caronno Varesino, fg.5 mapp. 7081 sub.14, correttamente identificato. Il quadro D della nota di trascrizione non riporta l'importo del pignoramento.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/12/2022 rep. 3813 trascritto a Varese in data 09/01/2023 ai nn. 274/201 promosso da [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati al catasto fabbricati della provincia di Varese, comune di Caronno Varesino, fg.5 mapp. 7081 sub.11 e 14, correttamente identificati.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C: richiedente SEBI s.r.l. per conto di Crif, c.f. 10720831006 con sede in Roma via Accademia dei Virtuosi n.39.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

LA [REDACTED] NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 12/09/2022, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI [REDACTED] TRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 10.11.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Lo scrivente ha provveduto a verificare tramite dichiarazione resa da parte esecutata che l'immobile non fosse inserito in contesto condominiale e che non fosse presente amministratore. Dalle verifiche esterne effettuate in corrispondenza dell'immobile non sono presenti indicazioni relative a presenza e costituzione di "complesso condominiale" in quanto non presente targa



obbligatoria che identifichi l'amministratore.

La realizzazione dell'unità abitativa oggetto della presente relazione peritale si configura come recupero abitativo del piano sottotetto, ed è stata assentita mediante presentazione di pratica edilizia, in particolare con D.I.A. n.76/2003 per recupero del sottotetto, presentata da [REDACTED], c.f. 01996240121" in data 20.10.2003, prot. 9853 e successivo Permesso di costruire in sanatoria n.4/2005, presentato da [REDACTED], c.f. 01996240121" in data 10.03.2005, prot. 2659, emanato in data 27.05.2005, prot. 5333 e rilasciato in data 21.09.2005, prot.9127. Essendo stato assentito il recupero abitativo sottotetto in data antecedente all'entrata in vigore delle L.R. n.20 del 27 dicembre 2005, art. 1 comma 3, l'intervento non prevede la costituzione di vincolo pertinenziale del posto auto, istituito tramite atto notarile e trascritto presso i pubblici uffici.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono presenti vincoli e/o dotazioni condominiali in quanto non presente e non costituito "il condominio", ma si richiama integralmente quanto già citato in precedenza al punto 4.1.3 in relazione all'Atto unilaterale di vincolo sottoscritto da parte eseguita e al punto 4.1.4 dove vengono indicate le servitù di passo carraio e pedonale sulla strada e le servitù di sottopasso di tubazioni.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

(allegato sotto C copia Ape estratta dal CEER)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o gli uffici della pubblica amministrazione oppure dal notaio rogante degli atti costitutivi delle servitù di passo pedonale, carraio e sottoservizi citati ai punti 4.1.3 e 4.1.4 della presente relazione peritale.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli eseguiti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10.11.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto come bene personale, con atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate in data 07/06/2006, rep. 18360/14122, dal [REDACTED] [REDACTED] **trascritto a Varese in data 09/06/2006 ai nn. 13655/8150.**

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Caronno Varesino, a parte del fabbricato avente accesso da via Giacomo Puccini numero 26/B2, un appartamento al primo piano composto da due locali più servizio,...", "il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 5 - mappale 7081 (settemilaottantuno), subalterno 14 (quattordici), via Giacomo Puccini, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 3 (tre), Rendita Catastale euro 232,4,...", "Confini dell'appartamento: vano scala comune al mappale 7081/16, mappale 7081/5, prospetto sul mappale 7081/4, mappale 7081/13 e prospetto sul mappale 7081/8." Si legge inoltre:

"E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, tra cui: - l'area coperta e scoperta del fabbricato censita al Catasto Terreni di detto Comune alla partita 1 col mappale 7081, ente urbano di are 9 centiare 94; - la via d'accesso individuata al Catasto dei Fabbricati di detto Comune col mappale 7081/1 (bene comune non censibile); - il vano scala d'ingresso individuato al Catasto dei fabbricati di detto Comune col mappale 7081/16 (bene non censibile comune col solo mappale 7081/4)."

"La presente vendita viene stipulata per il dichiarato corrispettivo di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con dichiarazione di nulla più avere a chiedere e pretendere per detto titolo e con rinuncia ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale."

"La parte acquirente inoltre dichiara di ben conoscere ed accettare: - i patti speciali ed i rinvii contenuti nell'atto ricevuto dal notaio Carlo Giani di Malnate in data 30 ottobre 2002 repertorio numero 47947/6958, registrato a Varese in data 18 novembre 2002 al numero 4284 serie 1V, di cui infra; - i patti contenuti nell'atto ricevuto dal notaio Carlo Giani di Varese in data 18 marzo 2004 repertorio numero 56903/8279, registrato a Varese in data 24 marzo 2004 al numero 1645 serie 1T, trascritto a Varese il 25 marzo 2004 ai numeri 6654/4133, con particolare riferimento alla dimostrazione grafica dei subalterni ivi allegata sotto la lettera "A"; - la composizione e la destinazione dei vani compravenduti, nonché l'efficienza e la regolarità degli impianti, che vengono dichiarati dalla parte venditrice a norma di legge."

"La parte venditrice presta le garanzie di legge dichiarando che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità pervenute con atto ricevuto dal notaio Carlo Giani di Malnate in data 30 ottobre 2002 repertorio numero 47947/6958, registrato a Varese in data 18 novembre 2002 al numero 4284 serie 1V, trascritto all'Ufficio del Territorio di Varese in data 13 novembre 2002 ai numeri 23005/15920 e successiva edificazione."

"La parte venditrice garantisce altresì che quanto venduto è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca a favore di Banca Toscana SpA, iscritta a Varese in data 10



giugno 2003 ai numeri 12672/2489, il cui debito residuo relativamente alle unità immobiliari in oggetto viene estinto contestualmente alla stipula del presente atto e che la parte venditrice si impegna a propria cura e spese a fare assentire di cancellazione limitatamente ai beni più sopra descritti. Ai sensi e per gli effetti della legge 9 dicembre 1998 numero 431, la parte venditrice dichiara che l'unità abitativa oggetto del presente atto non è locata a terzi ed è libera da persone e/o cose."

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI: - L'AREA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO CENSITA AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE ALLA PARTITA 1 COL MAPPALE 7081, ENTE URBANO DI ARE 9 CENTIARE 94; - LA VIA D'ACCESSO INDIVIDUATA AL CATASTO DEI FABBRICATI DI DETTO COMUNE COL MAPPALE 7081/1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE); - IL VANO SCALA D'INGRESSO INDIVIDUATO AL CATASTO DEI FABBRICATI DI DETTO COMUNE COL MAPPALE 7081/16 (BENE NON CENSIBILE COMUNE COL SOLO MAPPALE 7081/4). LA PARTE ACQUIRENTE INOLTRE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE: - I PATTI SPECIALI ED I RINVII CONTENUTI NELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO CARLO GIANI DI MALNATE IN DATA 30 OTTOBRE 2002 REPERTORIO NUMERO 47947/6958, REGISTRATO A VARESE IN DATA 18 NOVEMBRE 2002 AL NUMERO 4284 SERIE 1V, TRASCRITTO ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE IN DATA 13 NOVEMBRE 2002 AI NUMERI 23005/15920; - I PATTI CONTENUTI NELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO CARLO GIANI DI VARESE IN DATA 18 MARZO 2004 REPERTORIO NUMERO 56903/8279, REGISTRATO A VARESE IN DATA 24 MARZO 2004 AL NUMERO 1645 SERIE 1T, TRASCRITTO A VARESE IL 25 MARZO 2004 AI NUMERI 6654/4133, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEL SUBALTERNI IVI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A". SI PRECISA CHE IL SIG. [REDACTED] E' INTERVENUTO ALL'ATTO QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE COR-

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso lo studio del Notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente dalla conservatoria dei RRII)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al [REDACTED] a piena proprietà del bene in oggetto, (all'epoca identificato al catasto terreni del comune di Caronno Varesino al foglio n.9, mappali 7077, 7078, 7080 e 7081), pervenne dalla sig. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito dott. Carlo Giani Notaio in Malnate, in data 30/10/2022, rep. 47947, **trascritto a Varese in data 13/11/2022 ai nn. 23005/15920.**

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

PATTI SPECIALI LA PARTE VENDITRICE RENDE EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE, LA QUALE SE NE DICHIARA PERFETTAMENTE A CONOSCENZA, IMPEGNANDOSI ED OBBLIGANDOSI A RISPETTARLE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CIRCA TUTTE LE STIPULAZIONI E PATTUZIONI, CHE SI HANNO PER QUI



LETTERALMENTE RIPORTATE E TRASCRITTE, CONTENUTE O RICHIAMATE: = NELL'ATTO DI PERMUTA IN AUTENTICA DOTT.CARLO DE MOJANA DI COLOGNA, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 5 APRILE 1970 N.2133 DI REPERTORIOTRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 14.04.1970 AI N.RI 3325/2937, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRAIO E SOTTOATTRAVERSAMENTO CON TUBAZIONI E CONDUTTURE PER SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA', COSTITUITA IN DETTO ATTO A CARICO DEL MAPPALE N.4553 E A FAVORE DEI MAPPALI N.5360, 5361, (NONCHE' DEL MAPPALE N.5359); = NELL'ATTO DI VENDITA IN AUTENTICA DOTT.GIOVANNI BATTISTA FOSSA, NOTAIO IN BESOZZO, IN DATA 16 NOVEMBRE 1959 N.2564 DI REPERTORIO, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 16 DICEMBRE 1959 AI N.7245/6423, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA DESCRIZIONE RELATIVA ALL'ACCESSO E ALLO SCARICO DEL MAPPALE N.4553 DA ESERCITARSI PER MEZZO DI STRADELLA CHE ATTRAVERSA IL CONFINANTE TERRENO DI CUI AL MAPPALE N.2889, NONCHE' ATTRAVERSANDO LA FINITIMA PROPRIETA' FINO A RAGGIUNGERE LA STRADA CONSORZIALE DETTA "PRU"; AI QUALI ATTI LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO PER TUTTO QUANTO POSSA OCCORRERE.

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Caronno Varesino in data 18 aprile 2023 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 è stato costruito ed è stato oggetto di varianti e sanatoria in corso d'opera come di seguito riportato:

- Concessione Edilizia n.38/2002 del 22.11.2002, prot. 10177, emanata il 14.03.2003 e rilasciata in data 15.03.2023, prot.2670 per nuova costruzione di edificio residenziale a schiera. Nella presente pratica è inserita convenzione tra privati per costituzione di servitù per fognatura.
- Dichiarazione di inizio lavori del 19.03.2003, prot.2806.
- D.I.A. n.76/2003 per recupero del sottotetto, presentata da "Impresa Di Martino Mario, c.f. 01996240121" in data 20.10.2003, prot. 9853.
- D.I.A. n.22/2005 per divisione di n.2 unità immobiliari in n.4 unità autonome, modifica di alcuni tavolati interni e alcuni serramenti, e variante in sanatoria, presentata da "Impresa Di Martino Mario, c.f. 01996240121" in data 10.03.2005, prot. 2660.
- Permesso di costruire in sanatoria n.4/2005, per sanatoria recinzioni e nuovi ingressi carrai e pedonali, presentato da "Impresa Di Martino Mario, c.f. 01996240121" in data 10.03.2005, prot. 2659, emanato in data 27.05.2005, prot. 5333 e rilasciato in data 21.09.2005, prot.9127
- Comunicazione di fine lavori del 27.05.2006, prot.5368 recante data di fine lavori del 20.05.2006.
- Domanda di abitabilità presentata in data 27.05.2006, prot.5368.
- Rilascio abitabilità in data 18.06.2007, prot.4463.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno rilasciato il permesso di abitabilità, ma lo stesso non è mai stato ritirato in quanto carente



di marca da bollo sulla copia per il rilascio.

(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, istanza accesso atti condono, documentazione edilizia)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (18.03.2023) l'immobile in oggetto **non è risultato corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra in quanto lo stato di fatto differisce dal Permesso di Costruire in sanatoria n.4/2005, ultima pratica edilizia presentata. In particolare, a primo piano, non è rappresentata la finestra a tetto realizzata in corrispondenza del locale soggiorno/angolo cottura e non è rappresentata la cabina armadio realizzata in corrispondenza della camera da letto. La porta di accesso alla camera risulta indicata in posizione errata. In corrispondenza del bagno e della camera sono errati i posizionamenti della finestra e della porta finestra come è errata la rappresentazione del posizionamento dell'abbaino e del balcone esterno alla stessa camera. Le altezze rilevate in loco non coincidono con quelle indicate nelle tavole grafiche e non è stata riscontrata la presenza degli arredi fissi, sempre indicati nelle tavole grafiche. L'altezza al colmo indicata in 3,00 m risulta essere pari a 3,20 m, le altezze minime nel locale soggiorno e nel locale camera da letto indicate in 1,80 m risultano essere pari a 1,72 m sotto travetto e a 1,88 in corrispondenza della perlina interna. Non è stato rappresentato il ribassamento in legno realizzato in corrispondenza dell'angolo cottura, di porzione del soggiorno e della camera e nella cabina armadio. La realizzazione della cabina armadio ha provocato una diminuzione di superficie della camera da letto, la quale non raggiunge la superficie minima per essere considerata camera matrimoniale, ma è da considerarsi, come superficie, una camera doppia. Non avendo realizzato l'arredo fisso e la finestra a tetto indicata nelle tavole di progetto, la stessa camera non rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari di superficie aero-illuminante, in quanto la superficie netta calpestabile risulta essere maggiore di circa 0,50 mq rispetto alla superficie massima consentita, rapportata all'apertura esistente, con le dimensioni indicate nelle tavole grafiche. In fase di regolarizzazione edilizia si necessita la verifica delle dimensioni reali delle aperture, sia in camera che in soggiorno e la relativa verifica dei rapporti aero-illuminanti.

Negli allegati alla pratica edilizia sono stati riscontrati errori nel calcolo dei rapporti aero-illuminanti in corrispondenza delle porte finestra dell'unità immobiliare.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, a seguito di esecuzione di verifiche tecniche, sarà necessario innanzitutto verificare con l'ufficio tecnico del comune di Caronno Varesino la fattibilità di sanatoria per le opere difformi al progetto, in quanto le altezze rilevate in loco non coincidono con quelle indicate nelle tavole di progetto e di conseguenza l'altezza media ponderale del sottotetto potrebbe variare e non risultare pari a 2,40 m, come indicato nella normativa per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e negli allegati alla pratica edilizia. **Il non rispetto dell'altezza media ponderale del piano sottotetto renderebbe l'unità immobiliare non abitabile con permanenza continuativa di persone e dovrebbe essere declassata.** Verificata la fattibilità alla presentazione della sanatoria ed ottenuto l'assenso a procedere da parte dell'ufficio tecnico, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria,



permesso di costruire o s.c.i.a., in quanto sono interessate anche parti strutturali, corredata di certificato di idoneità statica redatto da strutturista abilitato e di ogni allegato necessario. I costi tecnici relativi alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria ammontano a circa 5.000,00 euro.

Al fine della regolarizzazione del locale destinato a camera, così come rilevato in loco in fase di sopralluogo, si rende necessaria la realizzazione degli arredi fissi, al fine di diminuire la superficie del locale. La realizzazione di una contro parete in cartongesso lungo il muro perimetrale, nella posizione prevista in progetto, consentirebbe il rispetto della normativa sanitaria. Il costo per la realizzazione di tale opera è quantificabile in circa 1.000,00 euro. Allo stato attuale il locale non risulta abitabile con permanenza continuativa di persone e dovrebbe essere declassato.

La sanatoria urbanistica sarà onerosa e la sanzione sarà calcolata in base all'art.37 del D.P.R. 380/2001 dove la sanzione pecuniaria sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Al fine del calcolo della sanzione sarà necessaria la redazione di computo metrico estimativo delle opere eseguite in difformità.

Alla data del sopralluogo (18.03.2023) l'immobile in oggetto **non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale** in atti al NCEU del 17 marzo 2005, prot. VA0063141, presentata per unità afferenti edificate in sopraelevazione, a seguito del Permesso di Costruire in sanatoria n.4/2005, ultima pratica edilizia presentata, in quanto non è rappresentato il vano corrispondente all'accesso sito al piano terra e la scala di collegamento interna tra piano terra e primo piano. A primo piano non sono rappresentate la finestra a tetto presente nel locale soggiorno e la cabina armadio realizzata in corrispondenza della camera da letto e il conseguente spostamento della porta di accesso alla camera. In corrispondenza del bagno e della camera sono errati i posizionamenti della finestra e della porta finestra come è errata la rappresentazione dell'abbaino. Nel locale soggiorno/angolo cottura è errata la rappresentazione della dimensione dell'abbaino. Le altezze indicate nella scheda catastale non coincidono con quelle rilevate in loco. L'altezza al colmo indicata in 3,00 m risulta essere pari a 3,20 m, le altezze minime nel locale soggiorno e nel locale camera da letto indicate in 1,80 m risultano essere pari a 1,72 m sotto travetto e a 1,88 in corrispondenza della perlina interna. Non è stata indicata l'altezza utile al di sotto del ribassamento in legno realizzato in corrispondenza dell'angolo cottura, di porzione del soggiorno e della camera e nella cabina armadio.

Al fine della regolarizzazione catastale sarà necessario predisporre aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, avente costo indicativo pari a 600,00 euro circa.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Caronno Varesino, risultano azzonati in Ambito "Tessuto urbano consolidato residenziale denso" ed è normato dall'art. 2.3.2 delle N.T.A., dove sono previsti Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione. A seconda dell'intervento lo stesso potrà essere soggetto a piano attuativo, permesso di costruire o s.c.i.a. alternativa al p.d.c.



Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a schiera di tipologia civile la cui costruzione risale agli anni compresi tra il 2003 e il 2006. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è sita al primo piano del corpo di fabbrica posizionato centralmente rispetto al fabbricato a schiera.

Zona semi-periferica della città, l'immobile è posto nelle immediatezze di via Giacomo Puccini, all'altezza del civico n.26B raggiungibile tramite strada privata; quartiere residenziale di Caronno Varesino, non presenta caratteristiche di pregio ed ha una discreta appetibilità. La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, con presenza di fabbricati plurifamiliari e di villette. Dalla via Puccini è facilmente raggiungibile il centro del paese, che offre vari servizi e attività commerciali.

Il fabbricato è di tipologia a schiera, con giacitura rettangolare e con accesso dalla via Puccini, tramite strada privata. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente procedura avviene tramite ingresso e camminamento comune con l'unità posta a piano terra. Il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità in oggetto non è stata oggetto di ristrutturazioni recenti e mantiene le caratteristiche costruttive realizzate all'epoca della costruzione, di discreta qualità e stato di manutenzione/conservazione. L'u.i. sviluppa la sua zona abitabile al primo piano del fabbricato, ha un doppio affaccio sul giardino di proprietà dell'unità posta al piano terra e su parte comune, mentre sui due lati opposti confina con le altre unità immobiliari tramite muro divisorio.

L'unità immobiliare è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso con vano scala siti al piano terra, un disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, cabina armadio e due balconi a primo piano. L'abitazione ha "tetto a vista" in legno e in corrispondenza dell'angolo cottura, di porzione del disimpegno e della camera e in corrispondenza della cabina armadio è stato realizzato un ribassamento del soffitto con perlinatura orizzontale in legno appoggiata su travetti. La realizzazione della cabina armadio in corrispondenza della camera ha diminuito la superficie utile della stessa non consentendo di classificarla come camera matrimoniale ma come camera doppia. La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in parquet, tranne che nell'ingresso e nel bagno dove è presente pavimentazione in grès. La pavimentazione dei balconi è in grès. Il bagno è dotato di finestra ed è attrezzato con lavabo, vaso, bidet, e piatto doccia.

L'unità immobiliare presenta altezza minima in corrispondenza dei muri perimetrali pari a 1,72 m sotto travetto e 1,88 m sotto perlina mentre presenta altezza al colmo pari a 3,20 m sotto perlina 3,04 sotto travetto. In corrispondenza degli abbaini presenti nella camera e in soggiorno l'altezza al colmo è pari a 3,00 m mentre l'altezza dell'abbaino in corrispondenza del muro perimetrale è pari a 2,70 m. In alcune zone dei locali sono stati realizzati ribassamenti con perlinatura orizzontale in legno.



L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 74,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 79,00

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, presenta materiali e finiture corrispondenti all'epoca della costruzione, di discreta qualità.

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

Plafoni (componente edilizia):

E' presente tetto "a vista" con perlinatura interna tinteggiata in colore naturale al piano abitabile e Intonaco con finitura a civile e tinteggiato in corrispondenza dell'ingresso. E' presente soffitto orizzontale in legno in corrispondenza dell'angolo cottura, di porzione del soggiorno, di porzione della camera e nella cabina armadio.

Pareti (interne):

Intonacate con finitura a civile e tinteggiati.

Rivestimento

(componente edilizia) Rivestimento in piastrelle di grès con trama a mosaico ad altezza variabile

Ubicazione: bagno
condizione: buone

Rivestimento in piastrelle di grès a forma rettangolare

Ubicazione: angolo cottura
condizione: buone

Pavim. Interna

materiale: doghe di parquet tipo rovere o similare in colore naturale, laccato, presente in tutti i locali ad esclusione del bagno e dell'ingresso.

Zoccolino in legno
Condizioni: discrete

materiale: piastrelle in grès/ceramica presente nel locale bagno e in corrispondenza dell'ingresso.

Condizioni: discrete

Infissi esterni:

tipologia: serramenti monoblocco a battente in legno con doppi vetri e soglia o davanzale in serizzo.
condizioni: discrete

protezione: persiane in legno: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente laccate opache con trama legno con stipiti nello stesso tono; a scorrere esterno muro laccata opaca in colore grigio in corrispondenza della cabina armadio.
condizioni: discrete

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce. Corrisponde con il portoncino principale di ingresso.
condizioni: discrete

Impianti:



- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia.
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute
- Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
- Aria/Condizionata (impianto):* Non presente
- Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: autonomo – con caldaia murale combinata con il riscaldamento alimentata a gas posta nel locale soggiorno
Certificazioni: non rinvenute
- Termico (impianto):* tipologia: autonomo – con caldaia murale combinata con la pr
a.c.s. alimentata a gas posta nel locale soggiorno, con
elementi radianti – caloriferi in alluminio ad elementi
verticali non dotati di valvole termostatiche.
condizioni: discrete
Certificazioni: non rinvenute
- Allarme (impianto):* Non presente
TV: Autonomo
Citofono (impianto): Presente
- Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Non sono presenti rivestimenti in facciata. Le stesse risultano
intonacate e tinteggiate.
condizioni: discrete
- Atrio e parti comuni
(componente edilizia): Pavimentazione esterna in corrispondenza dell'ingresso pe
autobloccanti in cemento di colore grigio, scala esterna rivestita
In serizzo, sia alzata che pedata e pavimentazione esterna bal-
cone comune in piastrelle di grès.
condizioni: buone
- Portone di ingresso:* tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due
facce
condizioni: discrete
- Portineria* Non presente
- Ascensore (impianto):* Non presente
- Stato di conservazione **discreta**
interna del bene:
- Stato di conservazione **discreta**
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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	71,47	100%	71,47
Balconi	sup lorda di pavimento	7,04	30%	2,11
TOTALE		78,51		73,58 Arrotondata 74,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anna 2022 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia



del Territorio - 1° semestre 2023

o Borsino immobiliare

I valori di mercato per abitazioni abitabili in buono stato di conservazione si attestano tra i 700,00 €/mq e i 900,00 €/mq in base alla rilevazione dei prezzi effettuata dalla Camera di Commercio di Varese, tra i 1.000,00 €/mq e i 1.240,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dall'O.M.I. per conto dell'Agenzia delle Entrate, tra i 1.000,00 €/mq e i 1.250,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e tra i 1.270,00 €/mq e i 1.970,00 €/mq in base alla rilevazioni effettuate dagli operatori di mercato, per una media di 1.620,00 €/mq,

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, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzie 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 di abitazioni abitabili in buono stato, a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile [A2]	74,00	€ 1.200,00	€ 88.800,00
TOTALE	74,00	€ 1.200,00	€ 88.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.800,00
Valore corpo	€ 88.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	74,00	€ 88.800,00	€ 88.800,00

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 <u>10%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese di sanatoria urbanistica (sanzione e oneri), realizzazione opere e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 8.880,00
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:	- € 6.600,00
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: € 73.320,00
Arrot. € 73.000,00

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: € 58.400,00

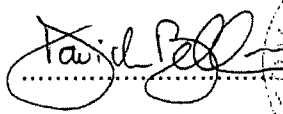

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 73.000,00

La presente valutazione è da ritenersi congrua e il bene vendibile nel momento in cui il bene stesso risulterà conferme sia urbanisticamente che catastalmente. La fattibilità delle sanatorie sopra descritte dovrà essere verificata a seguito di contatto con l'ufficio tecnico del comune di Caronno Varesino. Gli importi esposti per i costi tecnici sono puramente indicativi ed andranno concordati con il tecnico incaricato, così come per le sanzioni che andranno verificate con l'ufficio tecnico.

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
Luino, 10 novembre 2023.

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A**
Ispezione presso Agenzia delle Entrate, certificati anagrafici;
- Allegato B**
Ispezioni ipotecarie, note di trascrizione e atto di provenienza e atti notarili asservimento e diritti;
- Allegato C**
Visure catastali, schede planimetriche, estratto di mappa;
- Allegato D**
Documentazione fotografica;
- Allegato E**
Documentazione edilizia;
- Allegato F**
Invio perizia alle parti



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep.
R.G.E. 2/2023
Giudice Delle Esecuzioni:
dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**Posto auto scoperto in Caronno Varesino (Va)
– via Giacomo Puccini s.n.c. –**

Esperto alla stima: geom. Davide Bellini
via XXV aprile n°25 – 21016 Luino (Va)
Email: studio.davidebellini@gmail.com
Pec: davide.bellini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Posto auto scoperto [C6] – classe 5 – 13 mq

Dati Catastali: foglio 5, particella 7081, sub. 11

2. Possesso

Bene: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzato da familiare dell'esecutata (fratello).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. –
con sede in Roma c.f. 09339391006

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va) – 21040.

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Caronno Varesino (Va)
Lotto 002
 via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino (Va)- 21040

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 posto auto scoperto posta al piano terra ed esterna alla recinzione del corpo di fabbrica principale, avente accesso dalla strada privata che si collega alla via Giacomo Puccini. L'u.i. fa parte di complesso residenziale composto da n°4 villette a schiera aventi al loro interno n°6 unità abitative residenziali, due box e 6 posti auto esterni. Il complesso residenziale e l'unità immobiliare oggetto della presente perizia sono ubicati in via Giacomo Puccini, nella zona semi-periferica nord-est del comune di Caronno Varesino.

Identificativo corpo: A.

Posto auto scoperto [C/6] sito in via Giacomo Puccini s.n.c. – Caronno Varesino – 21040.

Unità immobiliare posta al piano terra con accesso dalla strada privata asfaltata denominata via Giacomo Puccini.

L'unità immobiliare è composta da uno spazio aperto non delimitato, esterno alla recinzione del fabbricato al cui interno sono presenti altre unità immobiliari. Confina con la strada privata, altre u.i. a destinazione posto auto e altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto:**Pignoramento:**

- 1- quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con atto di pignoramento del 12 dicembre 2022, registrato a Varese in data 09 gennaio 2023.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:****Descrizione:**

Comune di Caronno Varesino

Abitazione di tipo civile: Fg.5, Mapp. 7081 sub 11 - Cat C/6, - classe 5, consistenza 13 mq – sup. catastale totale 13 mq, totale - rendita € 14,10 –



via Giacomo Puccini piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- ultimazione di fabbricato urbano del 17/03/2005, pratica n.VA0063126 in atti dal 17/03/2005 – ultimazione di fabbricato urbano (n.5079.1/2005)
- costituzione del 26/02/2004, pratica n.VA0085911 in atti dal 26/02/2004 - costituzione (n.770.1/2004)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

mapp.7945, mapp. 7081 sub.1 bene comune con censibile strada comune ad altre u.i., mapp. 7081 sub.12, mapp.7081 sub.2 e mapp.7081 sub.10.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (18.03.2023) l'immobile in oggetto è **risultato corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 marzo 2005, prot. VA0063141, presentata per ultimazione di fabbricato urbano.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17.03.2005 estratta dalla scrivente in data 18.04.2023; visura catastale estratta dalla scrivente in data 10.11.2023, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semi periferica della cittadina di Caronno Varesino, l'immobile è posto nelle immediate vicinanze di via Giacomo Puccini ed è raggiungibile tramite strada privata; il quartiere risulta totalmente residenziale, non presenta caratteristiche di pregio ed è stato oggetto di interventi urbanistici per nuove costruzioni tra gli anni '90 e 2000, il grado di appetibilità della zona risulta discreto e la stessa è caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, con alternanza tra abitazioni mono e bifamiliari, complessi condominiali e villette con giardino. La zona non è collegata con il sistema di trasporto pubblico, presente in corrispondenza del centro paese. Nella zona è presente la scuola materna e un bar. Dista circa un chilometro dal centro paese, raggiungibile sia con veicoli di proprietà che pedonalmente, dove sono presenti attività commerciali, i pubblici uffici e attività ristorative. All'interno del territorio comunali sono presenti supermercati della media distribuzione, attività artigianali e industriali oltre al centro sportivo, lo sportello bancario, la posta, la parrocchia e l'oratorio.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona non risulta collegata dal servizio di trasporto pubblico, il quale è presente nel centro del paese con servizio di autobus che collega Caronno varesino ai paesi limitrofi.



Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza all'interno del territorio comunale di servizi, attività commerciali e ristorative, presenza di scuole e servizi alla persona, presenza del centro parrocchiale, banca, ufficio postale e pubblici uffici.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 002**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18 marzo 2023 ad ore 11.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 avvenuti tra l'esecutata e il Custode Giudiziario, individuato dal Giudice nel G.I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie di Varese.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutata e dell'incaricato del G.I.V.G., 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 dal fratello dell'esecutata, come dallo stessa esecutata dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03 luglio 2023 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.
- L'esecutata non è residente nell'unità immobiliare esecutata.

(all. A: Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, certificato di residenza)

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 10.11.2023 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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- ✓ costituito a seguito di stipula di atto notarile in data 29.01.2007 dal notaio Carlo Giani di Varese rep. n. 70885/11995₂, a favore del comune di Caronno Varesino, trascritto a Varese in data 19.02.2007, ai nn.3803/2361.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTT.CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 30 OTTOBRE 2002 N.47947/6958 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 18 NOVEMBRE 2002 AL N.4284 SERIE 1 OVE TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 13 NOVEMBRE 2002 AI N.23005/15920, IL SGNOR ██████████

INDIVIDUALE OMONIMA, CORRENTE IN VARESE (VA), HA ACQUISTATO IN COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI CARONNO VARESINO



LA PIENA PROPRIETA' DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE, COSI' CENSITO: CATASTO TERRENI, FOGLIO 5 (FOGLIO LOGICO 9), MAPPALE: N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) - ENTE URBANO - ETT. 0.09.94 (ETTARI: ZERO - ARE: NOVE - CENTIARE: NOVANTAQUATTRO) - SENZA REDDITI; CONFINANTE, IN SENSO ORARIO SECONDO LA MAPPA DI CATASTO TERRENI, PROPRIETA' DI CUI AI MAPPALI N.RI 7215, 5359, 7121, 7079, 2890, 2902,4553 E, PER CHIUDERE, PROPRIETA' DI CUI AL MAPPALE N.2889; = CHE SU DETTA AREA IL SIGNOR DI MARTINO MARIO, IN CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI CARONNO VARESIANO IN DATA 15 MARZO 2003 (PRATICA EDILIZIA N.38/2002), ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) PRESENTATA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DEL D.P.R. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 4, COMMI 2 E 3, DELLA LEGGE REGIONALE 22/99, AL COMUNE DI CARONNO VARESIANO IN DATA 20 OTTOBRE 2003, ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) PRESENTATA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 37, COMMA 5, DEL D.P.R. 380/2001, IN DATA 10 MARZO 2005 (PRATICA N.22/2005, PROTOCOLLO N.2660), SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON DOCUMENTAZIONE PRESENTATA IN DATA 14 MAGGIO 2005 (PRATICA N.4894) E IN DATA 16 MAGGIO 2005 (PRATICA N.4949), NONCHE' IN BASE AL PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO IN SANATORIA DAL SINDACO DEL COMUNE DI CARONNO VARESIANO IN DATA 27 MAGGIO 2005 (PRATICA EDILIZIA N.04/2005), HA EDIFICATO UN FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA 6 (SEI) APPARTAMENTI, 3 (TRE) AUTORIMESSE E 4 (QUATTRO) POSTI AUTO SCOPERTI; = CHE I RELATIVI LAVORI SONO STATI ULTIMATI COME RISULTA DALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI PRESENTATA AL COMUNE DI CARONNO VARESIANO IN DATA 25 MAGGIO 2006; = CHE IL FABBRICATO IN OGGETTO E' STATO ACCATASTATO ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE - SEZIONE CATASTO DEI FABBRICATI CON DENUNCIA PRESENTATA IN DATA 17 MARZO 2005, PROTOCOLLATA CON IL N.VA0063126 E CENSITO CON IL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI DALL'1 (UNO) AL 16 (SEDICI) AMBO INCLUSI, PRECISANDOSI CHE CON I SUBALTERNI 1 (UNO), 15 (QUINDICI) E 16 (SEDICI), SONO STATI IDENTIFICATI I BENI COMUNI NON CENSIBILI; = CHE IL SIGNOR [REDACTED] HA VENDUTO L'INTERO FABBRICATO PER SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSI' DA FORMARE UN CONDOMINIO. E PRECISAMENTE HA VENDUTO: - AI SIGNORI [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT.CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 18 MARZO 2004 N.56903/8279 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 24 MARZO 2004 AL N.1645 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 25 MARZO 2004 AL N.6654/4133, CHE HANNO ACQUISTATO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LE UNITA'IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 5 (CINQUE) E 9 (NOVE); - AI SIGNORI [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 9 SETTEMBRE 2004 N. 59990/8767 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 30 SETTEMBRE 2004 AL N.6062 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 1 OTTOBRE 2004 AL N.23116/14439, CHE HANNO ACQUISTATO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 2 (DUE), 6 (SEI) E 10 (DIECI); - AI SIGNORI [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 17 GIUGNO 2005 N.65260/9740 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 24 GIUGNO 2005 AL N.4917 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI



VARESE IN DATA 24 GIUGNO 2005 AI N.18288/10241, CHE HANNO ACQUISTATO IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 4 (QUATTRO) E 8 (OTTO); - ALLA SIGNORA [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 6 GIUGNO 2006 N.69635/11164 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 17 GIUGNO 2006 AL N.5213 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 19 GIUGNO 2006 AI N.14658/8769, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 3 (TRE) E 7 (SETTE); - AL SIGNORE [REDACTED] CON ATTO A ROGITO DOTT. VITO PINTO, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 9 GIUGNO 2005 N.251023/9907 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 13 GIUGNO 2005 AL N.4478 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 14 GIUGNO 2005 AI N.16742/9515, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 12(DODICI) E 13 (TREDICI); - ALLA SIGNORA [REDACTED] CON ATTO A ROGITO CARMELO CANDORE DI ARCISATE IN DATA 7 GIUGNO 2006 N.18360/14122 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE L'8 GIUGNO 2006 AL N.4798 SERIE 1OT E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 9 GIUGNO 2006 AI N.13655/8150, LE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE DAL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) SUBALTERNI 11 (UNDICI) E 14 (QUATTORDICI); = CHE A NORMA DELL'ARTICOLO 3.19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE, E' RICHIESTA LA SOTTOSCRIZIONE DI UN ATTO DI ASSERVIMENTO URBANISTICO DELL'AREA PERTINENTE AL FABBRICATO I CUI INDICI HANNO PERMESSO L'INTERVENTO EDILIZIO, E CHE TALE ATTO DEVE ESSERE REGISTRATO IN CASO D'USO, COME INDICATO DELLA DELIBERAZIONE DI G.C. N.55 DEL 30 MARZO 2005. TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTA LA PREMESSA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO, I SIGNORI [REDACTED]

NONCHE' LA SIGNORA [REDACTED], CIASCUNO IN BASE AI PROPRI DIRITTI DI COMPROPRIETA', DICHIARANO CHE L'AREA SULLA QUALE INSISTE IL FABBRICATO SOPRACITATO, DI CUI AL MAPPALE N.7081 (SETTEMILAOTTANTUNO) DI CATASTO TERRENI AVENTE UNA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 994 (NOVECENTONOVANTAQUATTRO) E REALE DI MQ.934,84 (NOVECENTOTRENTAQUATTRO VIRGOLA OTTANTAQUATTRO), AVENTE UNA SUPERFICIE DISPONIBILE DI MQ.280,45 (DUECENTOOTTANTA VIRGOLA QUARANTACINQUE), PER UNA PARI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTAZIONE (SLP) AMMESSA, DELLA QUALE NE E' STATA REALIZZATA UNA SLP PARI A MQ. 263,80 (DUECENTOESSANTATRE VIRGOLA OTTANTA) SI INTENDE VINCOLATA ALLA COSTRUZIONE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, ALLE DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) ED AL PERMESSO DI COSTRUIRE CITATI IN PREMESSA, IL TUTTO COME RISULTA DALLA TAVOLA PLANIMETRICA RIPORTANTEI COMPUTI VOLUMETRICI, L'ESTRATTO DI MAPPA E L'ELENCO DEI SUBALTERNI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE IN OGGETTO, CHE, APPROVATA ED ACCETTADALLE PARTI E DALLE STESSE SOTTOSCRITTA, SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A" AD INTEGRANTE.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

nell'atto di compravendita stipulato in data 30.10.2002 dal notaio Carlo Giani di Malnate rep. n. 47947, a favore del sig. [REDACTED]



rio e contro la [REDACTED] e trascritto a Varese in data 13.11.2002, ai nn.23005/15920 e nel quadro D allegato alla nota di trascrizione sono indicati i seguenti diritti:

- ✓ -nell'atto di permuta in autentica dott. Carlo de Mojana di Cologna, notaio in Varese, in data 5 aprile 1970 n.2133 di repertorio, sopra citato, con particolare riferimento alla servitù di transito pedonale e carraio e sottoattraversamento con tubazioni e condutture per servizi di pubblica utilità, costituita in detto atto a carico del mappale n.4553 e a favore dei mappali n.5360, 5361, (nonché del mappale n.5359);
- ✓ nell'atto di vendita in autentica dott. Giovanni Battista Fossa, notaio in Besozzo, in data 16 novembre 1959 n.2564 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 16 dicembre 1959 ai n.7245/6423, con particolare riferimento alla descrizione relativa all'accesso e allo scarico del mappale n.4553 da esercitarsi per mezzo di stradella che attraversa il confinante terreno di cui al mappale n.2889, nonché attraversando la finitima proprietà fino a raggiungere la strada consorziale detta "Pru".

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **iscritta a Varese in data 09.06.2006 ai nn. 13656/2848**, atto del 07.06.2006 rep. 18361/14123 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate, a favore di [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutata:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 Importo capitale € 137.000,00
 Importo complessivo € 274.000,00
 Tasso interesse annuo 4,267%
 Durata anni 30.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

IL "MUTUATARIO" SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO CONCESSO CON L'ISCRIVENDO CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE MENSILMENTE, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) IL TASSO DI INTERESSE DI AMMORTAMENTO E' STATO DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI AD 1,60 PUNTI PER ANNO, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11.00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL



MESE (GIORNO BANCARIO LAVORATIVO) ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'EURIBOR SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" AD UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO E' PARI AL 2,667% NOMINALE ANNUO. QUALORA AD UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR: -PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; B) LA DURATA SARA' DI 30 ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E' STATO FISSATO AL PRIMO AGOSTO 2006 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31 AGOSTO 2006 E L'ULTIMA IL 31 LUGLIO 2036; C) PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA "BANCA" PROVVEDERA' A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DA OGGI E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA SUDDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, AL TASSO DELLO 0,35833331% MENSILE; D) PER IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO SUDDETTO, SI E' ALLEGATO ALL'ATTO ATTO SOTTO LA LETTERA "C" LA RELATIVA TABELLA. (INTERESSI DI MORA) 1. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DEL "MUTUATARIO" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1B GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1B APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1B LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1B OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, NUMERO 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL 6,240% ANNUO. 3. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA



MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. 4. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE IL "MUTUATARIO" DECADUTO DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZOCOMMA, DEL D.LGS. NUMERO 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL MUTUO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DEL CONTRATTO, GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, SI SONO ALLEGATE ALL'ATTO SOTTO LE LETTERE "D" ET "E" DUE PLANIMETRIE, DOVE I CESPITI DESCRITTI SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATI. LA "BANCA", AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA, HA ELETO SPECIALE DOMICILIO IN MILANO, PIAZZA SAN FEDELE NUMERO 1/3 PRESSO LA SEDE DELL'AREA TERRITORIALE LOMBARDIA.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/12/2022 rep. 3813 trascritto a Varese in data 09/01/2023 ai nn. 274/201 promosso da [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati al catasto fabbricati della provincia di Varese, comune di Caronno Varesino, fg.5 mapp. 7081 sub.11 e 14, correttamente identificati.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C: richiedente SEBI s.r.l. per conto di Crif, c.f. 10720831006 con sede in Roma via Accademia dei Virtuosi n.39.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

LA [REDACTED] HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 12/09/2022 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI [REDACTED] OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 10.11.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Lo scrivente ha provveduto a verificare tramite dichiarazione resa da parte esecutata che l'immobile non fosse inserito in contesto condominiale e che non fosse presente amministratore. Dalle verifiche esterne effettuate in corrispondenza dell'immobile non sono presenti indicazioni relative a presenza e costituzione di "complesso condominiale" in quanto non presente targa obbligatoria che identifichi l'amministratore.

La realizzazione dell'unità abitativa di proprietà della stessa esecutata ed indicata catastalmente con il mappale n.7081 sub.14 si configura come recupero abitativo del piano sottotetto, ed è stata assentita mediante presentazione di pratica edilizia, in particolare con D.I.A. n.76/2003 per recupero del sottotetto, presentata da [REDACTED] prot. 9853 e successivo Permesso di costruire in sanatoria n.4/2005, presentato da [REDACTED] in data 10.03.2005, prot. 2659, emanato in data 27.05.2005, prot. 5333 e rilasciato in data 21.09.2005, prot.9127. Essendo stato assentito il recupero abitativo sottotetto in data antecedente all'entrata in vigore delle L.R. n.20 del 27 dicembre 2005, art. 1 comma 3, l'intervento non prevede la costituzione di vincolo pertinenziale del posto auto oggetto della presente relazione peritale, istituito tramite atto notarile e trascritto presso i pubblici uffici.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono presenti vincoli e/o dotazioni condominiali in quanto non presente e non costituito "il condominio", ma si richiama integralmente quanto già citato in precedenza al punto 4.1.3 in relazione all'Atto unilaterale di vincolo sottoscritto da parte esecutata e al punto 4.1.4 dove vengono indicate le servitù di passo carraio e pedonale sulla strada e le servitù di sottopasso di tubazioni.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente non necessita di Attestato di Prestazione Energetica in quanto oggetto di esclusione.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o gli uffici della pubblica amministrazione oppure dal notaio rogante degli atti costitutivi delle servitù di passo pedonale, carraio e sottoservizi citati ai punti 4.1.3 e 4.1.4 della presente relazione peritale.



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutari e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10.11.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] il diritto di proprietà per quota di 1/1, in atto come bene personale, con atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate in data 07/06/2006, rep. 18360/14122, dal sig. [REDACTED] **trascritto a Varese in data 09/06/2006 ai nn. 13655/8150.**

In atto si legge quanto segue: " in Comune di Caronno Varesino, a parte del fabbricato avente accesso da via Giacomo Puccini numero 26/B2, un appartamento al primo piano composto da due locali più servizio, con annesso posto auto al piano terreno,...", "il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:... Foglio 5 - mappale 7081 (settemilaottantuno), subalterno 11 (undici), via Giacomo Puccini, piano T, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 13 (tredici), Rendita Catastale euro 14,10,...", "Confini del posto auto: strada d'accesso comune al mappale 7081/1, mappali 7081/12, 7081/10 e 7079.

Si legge inoltre:

"E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, tra cui: - l'area coperta e scoperta del fabbricato censita al Catasto Terreni di detto Comune alla partita 1 col mappale 7081, ente urbano di are 9 centiare 94; - la via d'accesso individuata al Catasto dei Fabbricati di detto Comune col mappale 7081/1 (bene comune non censibile); - il vano scala d'ingresso individuato al Catasto dei fabbricati di detto Comune col mappale 7081/16 (bene non censibile comune col solo mappale 7081/4)."

"La presente vendita viene stipulata per il dichiarato corrispettivo di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza a saldo, con dichiarazione di nulla più avere a chiedere e pretendere per detto titolo e con rinuncia ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale."

"La parte acquirente inoltre dichiara di ben conoscere ed accettare: - i patti speciali ed i rinvii contenuti nell'atto ricevuto dal notaio Carlo Giani di Malnate in data 30 ottobre 2002 repertorio numero 47947/6958, registrato a Varese in data 18 novembre 2002 al numero 4284 serie 1V, di cui infra; - i patti contenuti nell'atto ricevuto dal notaio Carlo Giani di Varese in data 18 marzo 2004 repertorio numero 56903/8279, registrato a Varese in data 24 marzo 2004 al numero 1645 serie 1T, trascritto a Varese il 25 marzo 2004 ai numeri 6654/4133, con particolare riferimento alla dimostrazione grafica dei subalterni ivi allegata sotto la lettera "A"; - la composizione e la destinazione dei vani compravenduti, nonché l'efficienza e la regolarità degli impianti, che vengono dichiarati dalla parte venditrice a norma di legge."

"La parte venditrice presta le garanzie di legge dichiarando che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità pervenute con atto ricevuto dal notaio



Carlo Giani di Malnate in data 30 ottobre 2002 repertorio numero 47947/6958, registrato a Varese in data 18 novembre 2002 al numero 4284 serie 1V, trascritto all'Ufficio del Territorio di Varese in data 13 novembre 2002 ai numeri 23005/15920 e successiva edificazione."

"La parte venditrice garantisce altresì che quanto venduto è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca a favore di Banca Toscana SpA, iscritta a Varese in data 10 giugno 2003 ai numeri 12672/2489, il cui debito residuo relativamente alle unità immobiliari in oggetto viene estinto contestualmente alla stipula del presente atto e che la parte venditrice si impegna a propria cura e spese a fare assentire di cancellazione limitatamente ai beni più sopra descritti. Ai sensi e per gli effetti della legge 9 dicembre 1998 numero 431, la parte venditrice dichiara che l'unità abitativa oggetto del presente atto non è locata a terzi ed è libera da persone e/o cose."

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI: - L'AREA COPERTA E SCOPER-
TA DEL FABBRICATO CENSITA AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE ALLA
PARTITA 1 COL MAPPALE 7081, ENTE URBANO DI ARE 9 CENTIARE 94; - LA VIA
D'ACCESSO INDIVIDUATA AL CATASTO DEI FABBRICATI DI DETTO COMUNE
COL MAPPALE 7081/1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE); - IL VANO SCALA
D'INGRESSO INDIVIDUATO AL CATASTO DEI FABBRICATI DI DETTO COMUNE
COL MAPPALE 7081/16 (BENE NON CENSIBILE COMUNE COL SOLO MAPPALE
7081/4). LA PARTE ACQUIRENTE INOLTRE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCE-
RE ED ACCETTARE: - I PATTI SPECIALI ED I RINVII CONTENUTI NELL'ATTO RICE-
VUTO DAL NOTAIO CARLO GIANI DI MALNATE IN DATA 30 OTTOBRE 2002 RE-
PERTORIO NUMERO 47947/6958, REGISTRATO A VARESE IN DATA 18 NOVEM-
BRE 2002 AL NUMERO 4284 SERIE 1V, TRASCRITTO ALL'UFFICIO DEL TERRITO-
RIODI VARESE IN DATA 13 NOVEMBRE 2002 AI NUMERI 23005/15920; - I PATTI
CONTENUTI NELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO CARLO GIANI DI VARESE IN
DATA 18 MARZO 2004 REPERTORIO NUMERO 56903/8279, REGISTRATO A VA-
RESE IN DATA 24 MARZO 2004 AL NUMERO 1645 SERIE 1T, TRASCRITTO A VA-
RESE IL 25 MARZO 2004 AI NUMERI 6654/4133, CON PARTICOLARE RIFERI-
MENTO ALLA DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI IVI ALLEGATA SOT-
TO LA LETTERA "A". SI PRECISA CHE IL SIG. [REDACTED]
ALL'ATTO QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE CORRENTE
[REDACTED]

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso lo studio del Notaio rogante e nota di trascrizione estratta dalla scrivente dalla conservatoria dei RRII)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Al sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, (all'epoca identificato al catasto terreni del comune di Caronno Varese al foglio n.9, mappali 7077, 7078, 7080 e 7081), pervenne dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito dott. Carlo Giani Notaio in



[REDACTED] trascritto a Varese in data
13/11/2022 ai nn. 23005/15920.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

PATTI SPECIALI LA PARTE VENDITRICE RENDE EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE, LA QUALE SE NE DICHIARA PERFETTAMENTE A CONOSCENZA, IMPEGNANDOSI ED OBBLIGANDOSI A RISPETTARLE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CIRCA TUTTE LE STIPULAZIONI E PATTUZIONI, CHE SI HANNO PER QUI LETTERALMENTE RIPORTATE E TRASCritte, CONTENUTE O RICHIAMATE: = NELL'ATTO DI PERMUTA IN AUTENTICA DOTT.CARLO DE MOJANA DI COLOGNA, NOTAIO IN VARESE, IN DATA 5 APRILE 1970 N.2133 DI REPERTORIOTRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 14.04.1970 AI N.RI 3325/2937, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRAIO E SOTTOATTRAVERSAMENTO CON TUBAZIONI E CONDUTTURE PER SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA', COSTITUITA IN DETTO ATTO A CARICO DEL MAPPALE N.4553 E A FAVORE DEI MAPPALI N.5360, 5361, (NONCHE' DEL MAPPALE N.5359); = NELL'ATTO DI VENDITA IN AUTENTICA DOTT.GIOVANNI BATTISTA FOSSA, NOTAIO IN BESOZZO, IN DATA 16 NOVEMBRE 1959 N.2564 DI REPERTORIO, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE IN DATA 16 DICEMBRE 1959 AI N.7245/6423, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA DESCRIZIONE RELATIVA ALL'ACCESSO E ALLO SCARICO DEL MAPPALE N.4553 DA ESERCITARSI PER MEZZO DI STRADELLA CHE ATTRAVERSA IL CONFINANTE TERRENO DI CUI AL MAPPALE N.2889, NONCHE' ATTRAVERSANDO LA FINITIMA PROPRIETA' FINO A RAGGIUNGERE LA STRADA CONSORZIALE DETTA "PRU"; AI QUALI ATTI LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO PER TUTTO QUANTO POSSA OCCORRERE.

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Caronno Varesino in data 18 aprile 2023 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 è stato costruito ed è stato oggetto di varianti e sanatoria in corso d'opera come di seguito riportato:

- Concessione Edilizia n.38/2002 del 22.11.2002, prot. 10177, emanata il 14.03.2003 e rilasciata in data 15.03.2023, prot.2670 per nuova costruzione di edificio residenziale a schiera. Nella presente pratica è inserita convenzione tra privati per costituzione di servitù per fognatura.
- Dichiarazione di inizio lavori del 19.03.2003, prot.2806.
- D.I.A. n.76/2003 per recupero del sottotetto, presentata da [REDACTED] c.f. 01996240121" in data 20.10.2003, prot. 9853.
- D.I.A. n.22/2005 per divisione di n.2 unità immobiliari in n.4 unità autonome, modifica di alcuni tavolati interni e alcuni serramenti, e variante in sanatoria, presentata da "[REDACTED]" in data 10.03.2005, prot. 2660.
- Permesso di costruire in sanatoria n.4/2005, per sanatoria recinzioni e nuovi ingressi carrai e pedonali, presentato da [REDACTED]



- [REDACTED] prot. 2659, emanato in data 27.05.2005, prot. 5333 e rilasciato in data 21.09.2005, prot.9127
- Comunicazione di fine lavori del 27.05.2006, prot.5368 recante data di fine lavori del 20.05.2006.
- (allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, istanza accesso atti condono, documentazione edilizia)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (18.03.2023) l'immobile in oggetto **è risultato corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra in quanto lo stato di fatto è conforme al Permesso di Costruire in sanatoria n.4/2005, ultima pratica edilizia presentata.

Alla data del sopralluogo (18.03.2023) l'immobile in oggetto **è risultato corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17 marzo 2005, prot. VA0063141, presentata per ultimazione di fabbricato urbano.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Caronno Varesino, risulta azzonato in Ambito "Tessuto urbano consolidato residenziale denso" ed è normato dall'art. 2.3.2 delle N.T.A., dove sono previsti Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione. A seconda dell'intervento lo stesso potrà essere soggetto a piano attuativo, permesso di costruire o s.c.i.a. alternativa al p.d.c.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto è inserita nell'intervento edilizio che ha portato alla realizzazione di un fabbricato a schiera di tipologia civile e di osti auto esterni la cui costruzione risale agli anni compresi tra il 2003 e il 2006. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è sita al piano terra ed è esterna al corpo di fabbrica principale ed esterna alle recinzioni esistenti.

Zona semi-periferica della città, il posto auto è posto nelle immediatezze di via Giacomo Puccini, all'altezza del civico n.26 raggiungibile tramite strada privata; quartiere residenziale di Caronno Varesino, non presenta caratteristiche di pregio ed ha una discreta appetibilità. La zona è caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, con presenza di fabbricati plurifamiliari e di villette. Dalla via Puccini è facilmente raggiungibile il centro del paese, che offre vari servizi e attività commerciali.

Il posto auto è realizzato in prossimità di fabbricato a schiera, ha forma rettangolare ed è accessibile dalla strada privata proveniente da via Puccini. Risulta asfaltato e non delimitato.

L'unità in oggetto non è stata oggetto di sistemazioni recenti e mantiene le caratteristiche costruttive realizzate all'epoca della costruzione, di discreta qualità e stato di manutenzione/conservazione.



L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 13,00 circa.
Superficie lorda complessiva di circa mq 13,00

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, presenta materiali e finiture corrispondenti all'epoca della costruzione, di discreta qualità.

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

Plafoni (componente edilizia):	Non presenti
Pareti (interne):	Non presenti
Rivestimento (componente edilizia)	Non presente
Pavim. Interna	Non presente
Infissi esterni:	Non presenti
Infissi interni:	Non presenti
Porte di primo ingresso:	Non presente
Impianti:	
Elettrico (impianto):	Non presente
Idrico (impianto):	Non presenti
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	Non presente
Termico (impianto):	Non presente
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	Non presente
Citofono (impianto):	Presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Non presente
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Non presente
Pavimentazione esterna:	realizzata in asfalto



Portone di ingresso: Non presente

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione **discreta**
interna del bene:

Stato di conservazione **discreta**
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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto scoperto	Sup. lorda di pavimento	13,00	100%	13,00
TOTALE		13,00		13,00 Arrotondata 13,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2022 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023
 - Borsino immobiliare

I valori di mercato per posti auto scoperti si attestano tra i 4.000,00 € e i 6.000,00 €, valutazione a corpo, in base alla rilevazione dei prezzi effettuata dalla Camera di Commercio di Varese, tra i 640,00 €/mq e i 720,00 €/mq in base alle rilevazioni effettuate dall'O.M.I. per conto dell'Agenzia delle Entrate, per box, quindi valutabili al 50% del valore per posti auto scoperti, con valore che si attesta tra i 3200,00 €/mq e i 360,00 €/mq, tra i 260,00 €/mq e i 350,00 €/mq in base alle rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e tra i 4.000,00 € e i 5.000,00 € in base alle rilevazioni effettuate dagli operatori di mercato.

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, 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 di abitazioni abitabili in buono stato, a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto [C6]	13,00	€ 350,00	€ 4.550,00
TOTALE	13,00	€ 350,00	€ 4.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.550,00
Valore corpo	€ 4.550,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.550,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto scoperto	13,00	€ 4.550,00	4.550,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese di sanatoria urbanistica (sanzione e oneri), realizzazione opere e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	€ 227,50
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:	€ 0,00
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: € 4.322,50
Arrot. € 4.300,00

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: € 3.440,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 4.300,00

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
Luino, 10 novembre 2023.

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Ispezione presso Agenzia delle Entrate, certificati anagrafici;

Allegato B

Ispezioni ipotecarie, note di trascrizione e atto di provenienza e atti notarili asservimento e diritti;

Allegato C

Visure catastali, schede planimetriche, estratto di mappa;

Allegato D

Documentazione fotografica;

Allegato E

Documentazione edilizia;

Allegato F

Invio perizia alle parti

