

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV s.r.l.**

contro: **XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX**

N° Gen. Rep. **147/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

lotto unico

immobili siti in

COMUNE DI MESENZANA (VA)

VIA PIANO 7

INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 6
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 6
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 8
3) STATO DI POSSESSO	pag 8
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 9
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 9
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 10
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 10
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 11
D) ELENCO ALLEGATI	pag 15

A) PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Flaminia D'Angelo, in merito dell'esecuzione immobiliare Rg. Es. Imm. N. 147/2023, promossa dal creditore procedente **GROGU SPV s.r.l.** contro **XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX**, ha nominato esperto stimatore con decreto del 26/10/23 (notificato mediante pec il 26/10) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita il 28/02/24; di conseguenza il termine per l'invio ed il deposito relazione è il 29/01/23.

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito mediante procedura telematica in data 03/11/23 e risponde di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il custode giudiziario G.I.V.G. ha contattato il sottoscritto il 26/10 per accordi in merito al sopralluogo, il quale ha inviato informazioni sulla localizzazione e la documentazione catastale esistente il 30/10/2023

E' stato poi eseguito il **sopralluogo in data 20/11/23** (*allegato 1*).

Oltre al sopralluogo indicato si effettuano le ricerche di documentazione presso:

- **Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Varese, Catasto Fabbricati**, in data 30/10/23 (*allegati dal 3 all'8 compreso*) mediante accesso online
- **Comune di Mesenzana (VA), Ufficio Tecnico**; accesso atti richiesto il 05/12/23 ed effettuato in data 12/12/23 (*allegati dal 9 al 12 compreso*)
- **Comune di Rignano Garganico (FG), Ufficio Anagrafe**; domanda inoltrata mediante pec il 09/01/24 e documenti ricevuti lo stesso giorno sempre mediante pec (*allegato 23*)
- **Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare**, in data 09/01/24, per ispezione (*allegato 13*)
- **amministratore condominiale**; richiesta del 15/12/23 e risposta definitiva 12/01/24 (*allegati 17 e 18*)

- **notaio Rosanna Di Mauro**; richiesta copia atto di provenienza del 20/12/23 (*allegato 15*)
- **custode giudiziario G.I.V.G.**; ricezione contratto di affitto e sua registrazione il 22/12/22 (*allegato 16*)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia, trasmessa in formato cartaceo ai debitori mediante raccomandata a.r. (*allegato 26*) poichè gli stessi non hanno mai fornito indirizzi e-mail al custode; altre che al legale del creditore mediante pec (*allegato 27*).

Inoltre poi la perizia tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 24*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza programmata.

Gli immobili pignorati, costituiti da appartamento ed autorimessa, **sono stati raggruppati in un solo lotto** per evidenti ragioni di commerciabilità.

B) INDICE SINTETICO

CORPO A

unità ad uso residenziale sita al piano terra

1) Dati Catastali

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA), codice F154

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo civile A/2, classe 7

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 2, mapp. 3672, sub 9

2) Possesso

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: INTESTATO AGLI ESECUTATI

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità: SI

4) Creditori Iscritti

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: GROGU SPV s.r.l.

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: NO

6) Misure Penali

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: NULLA RISULTANTE DAI RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI, COME DA CERTIFICATO NOTARILE (*allegato 14*)

CORPO B

autorimessa sita al piano seminterrato

1) Dati Catastali

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA), codice F154

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: autorimessa C/6, classe 4

Dati catastali: catasto fabbricati, fg 2, mapp. 3672, sub 40

2) Possesso

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: INTESTATO AGLI ESECUTATI

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità: SI

4) Creditori Iscritti

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: GROGU SPV s.r.l.

5) Comproprietari non eseguiti

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: NO

6) Misure Penali

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: NULLA RISULTANTE DAI RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Piano 7, Mesenzana (VA)

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI, COME DA CERTIFICATO NOTARILE (*allegato 14*)

C) PERIZIA DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

unità ad uso residenziale sita al piano terra

via Piano 7, Mesenzana (VA), codice F154
catasto fabbricati, fg 2, **mapp. 3672, sub 9** (*allegati dal 3 al 6 compreso*)

Descrizione:

Unità disposta integralmente al piano terra, concretamente piano 1° sul lato est.
Accessibile da vialetto esterno condominiale pedonale.
Unità adiacente al vano scala condominiale accessibile tramite passaggio esterno scoperto, utile per raggiungere il piano interrato e l'autorimessa (corpo B).

Quota e tipologia del diritto:

Unità intestata in parti uguali a soggetti debitori:
XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2
XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2

Pignoramento:

la piena proprietà a favore di GROGU SPV s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2
XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2

Descrizione da visura catastale:

Comune di Mesenzana (VA), codice F154
Unità disposta su un livello: fg 2, mapp. 3672, sub 9, piano T, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 90 mq, escluso aree scoperte 81 mq, rendita € 320,20 (*allegati dal 3 al 6 compreso*).

Dati derivanti da:

- demolizione totale del 27/04/2004 pratica n. va0177643 in atti dal 27/04/2004 demolizione totale (n. 67756.1/2004)
- variazione del 27/04/2004 pratica n. va0177703 in atti dal 27/04/2004 unità afferenti edificate su area urbana (n. 67759.1/2004)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 3*), planimetria (*allegato 6*), elaborato planimetrico (*allegato 4*) ed atto di provenienza (*allegato 15*), da nord in senso orario:
parti comuni al sub 1, posto auto scoperto sub 61, unità immobiliari 10-11-6-8, vano scala ed ascensori comuni sub. 3.

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 20/11/23 (*allegato 1 e 2*) l'unità presenta piccole difformità riferite a divisioni interne e dimensione delle aperture; è dunque richiesta la variazione.

LOTTO 1, CORPO B

autorimessa sita al piano seminterrato

via Piano 7, Mesenzana (VA), codice F154
catasto fabbricati, fg 2, **mapp. 3672, sub 40** (*allegati dal 3, 4, 7 e 8*)

Descrizione:

Unità disposta integralmente al piano seminterrato.
Accessibile dal corsello carrabile condominiale e dall'adiacente vano scala sempre condominiale che si affaccia al corsello.

Quota e tipologia del diritto:

Unità intestata in parti uguali a soggetti debitori:
XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2
XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2

Pignoramento:

la piena proprietà a favore di GROGU SPV s.r.l.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2
XXXXX XXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2

Descrizione da visura catastale:

Comune di Mesenzana (VA), codice F154

Unità disposta su un livello: fg 2, mapp. 3672, sub 40, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 32,90 (*allegati dal 3, 4, 7 e 8*).

Dati derivanti da:

- demolizione totale del 27/04/2004 pratica n. va0177643 in atti dal 27/04/2004 demolizione totale (n. 67756.1/2004)
- variazione del 27/04/2004 pratica n. va0177703 in atti dal 27/04/2004 unità afferenti edificate su area urbana (n. 67759.1/2004)

Coerenze da nord in senso orario:

Come da mappa catastale (*allegato 3*), planimetria (*allegato 6*), elaborato planimetrico (*allegato 4*) ed atto di provenienza (*allegato 15*), da nord in senso orario:
corsello comune al sub 1, unità immobiliare comune al sub. 1, ancora corsello comune al sub 1, altra unità immobiliare sub 41

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo svoltosi il 20/11/23 (*allegato 1 e 2*) l'unità è conforme.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Nella documentazione fotografica (*allegato 2*) sono inserite mappe e fotografie aeree tratte da "Google Maps" atte a localizzare l'immobile.

Territorio Comunale:

L'immobile condominiale della presente perizia è ubicato nel Comune di Mesenzana, in provincia di Varese, nella zona nord del territorio provinciale.

Il territorio comunale si sviluppa prevalentemente ad ovest della strada provinciale Cittiglio-Luino dove è ubicato il centro storico in posizione sopraelevata, oltre che lungo la medesima provinciale dove sono ubicate molte attività commerciali ed industriali ma anche qualche edificio residenziale sia recente che storico.

E' un comune di circa 1.500 abitanti, posizionato a 300 mt di quota.

Il territorio comunale edificato è ampio e si presenta sostanzialmente pianeggiante ed in ascesa nella zona del centro storico.

Distanze da località prevalenti:

- 27 km da Varese e dall'imbocco dell'autostrada A8 per Milano
- 7 km da Luino, zona turistica e di pregio sulla sponda Lombarda del Lago Maggiore
- 19 km da Laveno, da cui poter accedere ai traghetti per la sponda Piemontese
- 15 km da Cittiglio, da cui transitano i treni per Varese e Milano
- 19 km dal lago di Varese
- 17 km da Lavena Ponte Tresa, il lago di Lugano ed il confine svizzero
- 27 km da Lugano (CH)
- 45 km da Locarno (CH)
- 50 km da Bellinzona (CH)

Servizi:

Il paese è servito da asilo nido, scuola dell'infanzia, primaria e secondaria tutte ubicate nel centro storico a circa 2,5 km dall'immobile.

Per le scuole superiori occorre spostarsi a Luino (7 km) e Varese (27 km) anche per alcuni corsi universitari.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Cittiglio (19 km) e a Varese (27 km).

Strutture per anziani nella vicina Brissago, Luino e Cittiglio.

E' servito da autobus lungo la strada provinciale, linee N10 (Varese – Lino) e N15 (Laveno – Luino) mediante i quali, con opportuni cambi, è possibile raggiungere varie mete.

Contestualizzazione dell'immobile:

L'immobile è posizionato a nord del territorio comunale, nei pressi del confine con Brissago, a soli 100 mt dalla strada statale 394 Cittiglio – Laveno ma sufficientemente distante per evitarne il traffico.

In zona residenziale, per lo più casette di piccola dimensione con giardino ma ricca di aree verdi non recintate ed a soli 200 mt da area boschiva.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20/11/23) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, eseguendo rilievo metrico di massima, a vista e fotografico.

Le unità erano occupate dal locatario con regolare contratto registrato allegato alla presente (*allegato 16*).

Le unità risultano intestate agli esecutati (*allegati 5 e 7*).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile depositato il 04/10/23 - *allegato 14*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/01/24 (*allegato 13*).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

Si specifica che solo le formalità n. 5, 6 e 7 dell'ispezione per entrambe le unità (*allegato13*) riguardano gli esecutati, trattandosi di ispezione per immobile.

- a) **TRASCRIZIONE A FAVORE, Registro Particolare 11276, Registro Generale 18097, del 13/10/11**, atto fra vivi di compravendita del 07/10/11, repertorio 19519/13822, notaio Di Mauro Rosanna
- b) **ISCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 3819, Registro Generale 18098, del 13/10/11**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, del 07/10/11, repertorio 19520/13823, notaio Di Mauro Rosanna, a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, a carico dei debitori esecutati e gravante sugli immobili oggetti di perizia.
- c) **TRASCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 13042 Registro Generale 18293 del 19/09/23**. nascente da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese in data 03/08/23 rep. N. 2538 Tribunale di Varese, a favore GROGU SPV s.r.l., contro il debitore esecutato, per gli immobili oggetto della presente

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

Gli immobili fanno parte del "CONDOMINIO LE TORRI" per il quale l'amministratore protempore Studio Tecnico Associato ing. Diego Presicce e geom. Giovanni Trunzo ha fornito indicazioni relative a:

- SPESE ANNUE ORDINARIE € 450 (*allegato 18*)
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER L'ANNO IN CORSO E L'ANNO SOLARE PRECEDENTE € 1.154,88 (*allegato 17*)

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili e costi eventuali modifiche:

APPARTAMENTO: è possibile accedere in piano dal terrazzo all'ingresso e di proprietà, il quale a sua volta ha accesso dal vialetto interno pedonale condominiale che si sviluppa dal cancello sul marciapiede di via Piano.

All'interno occorrerebbe adeguare il bagno con costi indicativi di € 3.000.

AUTORIMESSA: è raggiungibile dal viale carrabile e del corsello di manovra

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non noti.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

E' presente nell'atto di provenienza (*allegato 15*) ma scaduto il 03/10/21.

Nel contratto di locazione del 12/06/23 (*allegato 16*) viene menzionato ma non allegato alla copia consegnatami

5.5 Certificazione impianti:

Non reperite.

5.6 Avvertenze ulteriori:

Nulla da segnalare.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali (*allegati 5 e 7*), dall'atto di provenienza (*allegato 15*) oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 14*), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

Dal 07/10/11 proprietà dei soggetti eseguiti mediante atto di compravendita del 07/10/11, repertorio 19519/13822, notaio Di Mauro Rosanna, trascritto a Varese il 13/10/11, Registro Particolare 11276, Registro Generale 18097 (*allegati 5, 7, 13 punto 5, 14 e 15*) da MAZZONNA ROBERTO, DONATELLA, PASQUALINA e PETTECCHIA MARIA

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

a **MAZZONNA ROBERTO, DONATELLA, PASQUALINA e PETTECCHIA MARIA** la proprietà è pervenuta in virtù di successione legale di MAZZONNA ALFREDO deceduto il 21/08/10, denuncia del 04/05/11 num.220 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Varese addì 02/08/2011 ai nn.14515/8857.

Accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata per notar DI MAURO ROSANNA del 07/10/2011, rep. 19519/13822, trascritta presso la Conservatoria di Varese addì 13/10/2011 ai nn.18096/11275 con la quale PETTECCHIA MARIA riceve la quota di 1/6 di Piena proprietà, MAZZONNA PASQUALINA, MAZZONNA DONATELLA e MAZZONNA ROBERTO ricevono la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno

a **PETTECCHIA MARIA in comunione dei beni con MAZZONNA ALFREDO** la proprietà è pervenuta mediante atto di compravendita del 14/07/04, repertorio 79800/13748, notaio Pisciotta Claudia, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 05/08/04 ai nn.20419/12693, da IDEA CASA SRL con sede in Luino (VA)

a **IDEA CASA SRL** gli immobili riportati al catasto Fabbricati fg.2, mapp 784 e 785, e riportati al catasto terreni fg .9, mapp. 784, 1707 e 3618 sono pervenuti mediante atto di compravendita del 28/03/02, repertorio 75834/11502, notaio Pisciotta Claudia, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 17/04/02 ai nn. 7271/4875, da ZIN IVANA e da MOSSINI SILVANO ANDRA

7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti all'U.T.C. di Mesenzana (VA) il 05/10/23 poi effettuato il 12/12/23.

Sono emerse queste pratiche:

n. 52/2001, relativa alla demolizione del fabbricato esistente

n. **16/2002**, Concessione Edilizia per l'edificazione del condominio (*allegato 9*)

n. **112/2002**, variante in corso d'opera per modifica al posizionamento altimetrico (*allegato 10*)

n. 08/2003, DIA per recupero dei sottotetti

n. 21/2003, DIA per recinzione

n. **38/2005**, DIA per variante in corso d'opera (*allegato 11*)

agibilità (*allegato 12*)

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Inquadrati dal PGT vigente in “ZONE B, EDIFICATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE” con indicazioni agli art. 9.4°, 20 e 21 delle Norme Tecniche (*allegato 19*).

7.3 Conformità catastale

APPARTAMENTO (corpo A)

Alla data del sopralluogo svoltosi il 20/11/23 (*allegato 1 e 2*) l'unità presenta piccole difformità riferite a divisioni interne e dimensione delle aperture; **è dunque richiesta la variazione.**

AUTORIMESSA (corpo B)

Alla data del sopralluogo svoltosi il 20/11/23 (*allegato 1 e 2*) l'unità **è conforme.**

7.4 Conformità edilizia

APPARTAMENTO (corpo A)

Da documentazione fotografica (*allegato 2*), rilievi effettuati entro i limiti della procedura e confronto con la pratica comunale di riferimento (*allegato 11*), l'unità presenta piccole difformità relative ai tagli interni e soprattutto alla dimensione dei vani architettonici delle aperture esterne.

Le variazioni rilevate superano le tolleranze ammesse per legge.

Come da confronto con l'U.T.C., è emerso che **occorre ed è possibile depositare una pratica di SCIA in sanatoria.**

AUTORIMESSA (corpo B)

Da documentazione fotografica (*allegato 2*), rilievi effettuati entro i limiti della procedura e confronto con la pratica comunale di riferimento (*allegato 11*), l'unità **risulta conforme.**

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1 Descrizione degli immobili

Le unità sono inserite in edificio condominiale realizzato fra il 2002 e il 2005, con struttura in cemento armato, incluso la copertura, tamponamenti e pareti interne in muratura.

Dispone di aree verdi condominiali con vialetti pedonali e giardinetti privati.

Ha tre livelli fuori terra ed uno seminterrato; circa 20 appartamenti e la distribuzione affidata a tre scale condominiali.

APPARTAMENTO (corpo A)

Unità disposta integralmente al piano terra, concretamente piano 1° sul lato est, con ingresso dal vialetto esterno condominiale pedonale.

E' adiacente al vano scala condominiale accessibile tramite passaggio esterno scoperto, utile per raggiungere il piano interrato e l'autorimessa (corpo B).

Come ben visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*), catastale (*allegato 6*) e progettuale (*allegato 11*), l'appartamento è formato da: ampio terrazzo ad est di circa 39 mq su cui si trova la porta d'ingresso che si affaccia direttamente su ampia zona giorno aperta con angolo cottura (34 mq). Zona notte costituita da disimpegno, bagno di buona metratura e due camere di modeste dimensioni.

Dalla camera più ampia si ha accesso ad un porticato di 6,50 mq e ad un piccolo giardino di proprietà di circa 25 mq sistemato a prato.

La zona giorno ha una buona esposizione diretta la mattina mentre nel pomeriggio è favorita dall'essere in posizione rialzata rispetto al contesto e non avere ostacoli all'illuminazione.

La zona notte probabilmente non ha quasi mai illuminazione diretta se non nel tardo pomeriggio ed in stagione estiva, idem il giardinetto; condizione che può essere vantaggiosa

nella stagione estiva.

Finiture:

- porta d'ingresso blindata
- porte interne in legno tamburate
- finestre ed oscuranti in legno
- pavimenti e rivestimenti bagno e cucina in ceramica
- intonaci a pareti e soffitti al civile
- riscaldamento autonomo a termosifoni in alluminio, alimentato da caldaia murale a gas metano che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, con produzione di tipo istantanea senza accumulo
- dispone di rete gas metano
- è presente l'apertura di ventilazione in cucina per apparecchi a fiamma libera
- ha l'attacco per la kappa di aspirazione vapori cottura

Complessivamente è in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo difetti non visibili. Si segnala solo la necessità di riverniciatura degli scuri e la presenza di fascia in guaina bituminosa a pavimento sul terrazzo, in corrispondenza delle tubazioni gas.

AUTORIMESSA (corpo B)

Locale per una sola auto, non particolarmente largo e con porta d'ingresso luce netta 200 cm, lunghezza complessiva 555 cm, quindi sufficiente anche a contenere sul fondo una scaffalatura e/o biciclette e motocicli.

Ha altezza interna di 275 cm, dunque adatto ad eventuale deposito di materiale in sospensione.

E vicino al vano scala condominiale, comodo per il carico e scarico.

Si affaccia su corsello condominiale luminoso e di generose dimensioni.

Realizzata con tre pareti in muratura intonacata e una in blocchi di cemento a vista.

Soffitto in lastre prefabbricate di calcestruzzo a vista, pavimento in piastrelle di ceramica e porta basculante in lamiera preverniciata ad azionamento manuale.

Impianto elettrico di illuminazione e presa elettrica, eseguito con canaline plastiche a vista.

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, dell'esposizione, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni.

Le due fonti principali di riferimento sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**, a cui sommare valutazioni dedotte dal portale telematico **Borsino Immobiliare** come ulteriore termine di paragone.

APPARTAMENTO (corpo A)

O.M.I. <i>allegato 20</i>	C.C. VA <i>allegato 21</i>	BORSINO <i>allegato 22</i>
Fascia/zona: periferica unica Codice di zona: D1 Tipologia: abitazioni civili Destinazione: residenziale	Abitabili in buono stato	Zone semicentrali Abitazioni in stabili di fascia media

ABITAZIONI CIVILI STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE		
€/mqc 800 – 1.000	€/mqc 700 – 1.150	€/mqc 765 -975

I tre listini presi in esame, i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni, sono del tutto allineati fra loro.

Per l'unità in oggetto, valutando le tipologie di finiture, il livello inteso come piano fuori terra, la dotazione di spazi accessori, l'esposizione ed altre caratteristiche, **si reputa congruo un prezzo di 1.000 €/mqc.**

Si tenga conto che da atto di provenienza del 2011 (*allegato 15*) le due unità sono state vendute ad € 160.000. Analizzando il prezziario CC.VA del 2011 si nota che i prezzi attuali sono inferiori del 30%. Dunque, al netto dell'autorimessa, l'appartamento aveva un prezzo di circa € 145.000 pari ad €/mqc 1.500 che ridotto del 30% di calo dei prezzi porterebbe a €/mqc 1.050. Quindi al netto anche dell'invecchiamento dell'immobile il prezzo di €/mqc 1.000 sopra indicato lo si può ritenere congruo e giustificato.

AUTORIMESSA (corpo B)

O.M.I. <i>allegato 20</i>	C.C. VA <i>allegato 21</i>	BORSINO <i>allegato 22</i>
Fascia/zona: periferica unica Codice di zona: D1 Tipologia: abitazioni civili Destinazione: residenziale BOX STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE	Box singoli	Zone semicentrali Box auto e autorimesse
€/mqc 435 – 590 superficie circa 12,50 mq € 5.450 – 7.400	€ 8.000 – 11.000	€/mqc 410 – 588 superficie circa 12,50 mq € 5.100 – 7.400

I listini OMI e Borsino sono perfettamente allineati mentre CC.VA è superiore.

Tenendo conto che all'esterno, in aree pubbliche, non si rileva la possibilità di parcheggiare e che l'autorimessa in esame (seppur con porta di larghezza limitata) vista l'altezza e la profondità abbondante, può fungere contemporaneamente anche da cantina oltre che parcheggio biciclette e motocicli, **si reputa congruo un prezzo di € 10.500**

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che planimetrie catastali e disegni comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate.

APPARTAMENTO (corpo A)

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo sommario oltre che disegni catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
terra	Abitazione	82,00 mq	1,00	82,00 mqc	E-S-O
terra	Porticato	6,50 mq	0,30	1,95 mqc	O

	Terrazzo	39,00 mq	0,30 25,00 mq	7,50 mqc	E-S
			0,10 14,00 mq	1,40 mqc	
terra	Piccola area a verde	25,00 mq	0,10	2,50 mqc	O
Superficie commerciale totale				95,35 mqc	

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:
 $95,35 \text{ mqc} \times 1.000,00 \text{ €/mqc} = \text{€ } 95.350,00$

AUTORIMESSA (corpo B)
€ 10.500,00

Per complessivi $(95.350,00 + 10.500,00) = \text{€ } 105.850,00$ arrotondati a **€ 106.000,00**
€ centoseimila/00

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% di € 106.000,00 = _____ € 5.300,00 +

- b) spese tecniche per rilievi, SCIA in sanatoria, variazione catastale (paragrafo 7.3 e 7.4) _____ € 2.000,00 +

- c) sanzioni comunali e diritti di segreteria per e SCIA in sanatoria (paragrafo 7.3 e 7.4) _____ € 566,00 +

- d) debiti condominiali (paragrafo 5.1) _____ € 1.154,88 =

TOTALE DETRAZIONI _____ **€ 9.020,88**

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 106.000,00 - € 9.020,88 = € 96.979,12 arrotondato a _____ **€ 97.000,00**
€ novantasettemila/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

D) ELENCO ALLEGATI

- all. 1) verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato GIVG
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: mappa
- all. 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: elaborato planimetrico
- all. 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura mapp. 3672 sub 9
- all. 6) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria mapp. 3672 sub 9
- all. 7) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: visura mapp. 3672 sub 40
- all. 8) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: planimetria mapp. 3672 sub 40
- all. 9) PROGETTO: pratica n. 16/2002
- all. 10) PROGETTO: pratica n. 112/2002
- all. 11) PROGETTO: pratica n. 38/2005
- all. 12) PROGETTO: agibilità
- all. 13) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare
- all. 14) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 15) atto di provenienza
- all. 16) contratto di locazione
- all. 17) debiti condominiali
- all. 18) spese condominiali medie annue
- all. 19) documenti di PGT
- all. 20) quotazioni O.M.I.
- all. 21) quotazioni CCIA di Varese
- all. 22) quotazioni Borsino Immobiliare
- all. 23) certificati anagrafici
- all. 24) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 25) check list documentazione
- all. 26) ricevuta di invio perizia cartacea al debitore mediante raccomandata
- all. 27) e-mail PEC di inoltro relazione al legale del creditore

Luvinate, 26 gennaio 2024

L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli