



OGGETTO: TRASMISSIONE DI RELAZIONE DI STIMA aggiornata come da "ISTANZA DI CHIARIMENTO SULLA PERIZIA TECNICA" dell'AVV.ANDREA CIVATI delegato alla vendita.

Rif. **Procedura esecutiva R.G.134/2023** - Tribunale di Varese - Seconda Sezione Civile  
Giudice - Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

Con la presente si trasmette l'elaborato peritale della procedura in riferimento integrato secondo l'istanza di chiarimento inoltrata dal giudice dell'esecuzione; tale elaborato sostituisce quello depositato il 18-01-2024. Si precisa che l'importo di perizia resta invariato.

Varese, 05 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Allego

- relazione peritale aggiornata al 05-05-2024



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep **134/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

**DOT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

Unità immobiliare in Lonate Ceppino (VA) Via Guglielmo Marconi 16

Abitazione Sez.--; Fg.6; Mapp.1129; A/4  
Ente Urbano Sez.--; Fg.9; Mapp.1129

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Aggiornamento del 05/05/2024**

**LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Elisabetta Meani  
**Email:** elisabetta.meani@gmail.com  
**Pec:** elisabetta.meani@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. DATI CATASTALI

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare A/4

**Dati Catastali:** Sez.--; Fg.6 (ex.10); Mapp.1129

**Categoria:** Ente Urbano

**Dati Catastali:** Sez.--; Fg.9; Mapp.1129

### 2. POSSESSO

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Possesso:** al momento del sopralluogo NON OCCUPATO dagli esecutati

### 3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 – 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

### 4. CREDITORI ISCRITTI

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

per essa quale mandataria DOVALUE S.P.A.

**Creditori Iscritti:** nessuno

### 5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Comproprietari non esecutati:** nessuno

### 6. MISURE PENALI

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II. al 30 ottobre 2023

### 7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

**Bene:** Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)

**Lotto Unico**

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì



Bene in LONATE CEPPINO (VA)  
 Lotto Unico: A  
 Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)  
 Sez.--; Fg.6; Mapp.1129; A/4 - Fg.9; Mapp.1129; Ente Urbano

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale composta da tre piani in fabbricato residenziale in Via Guglielmo Marconi 16, zona centrale di Lonate Ceppino.

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO: A**

**Abitazione di tipo popolare A/4 – sita in Via Guglielmo Marconi 16 - 21050 Lonate Ceppino (VA)**

**Ente Urbano**

Unità abitativa di tipo popolare distribuita su tre piani con affaccio su cortile interno; scala esterna per accedere al primo piano; composta da: al piano primo locale cucina, wc e vano scala di accesso alla camera con servizio igienico al piano secondo.

Locale rustico a P.T.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Comune di Lonate Ceppino (VA)**

**Abitazione di tipo popolare: sez.urb.--; foglio 6, particella 1129, sub. 52 Cat. A/4**

Classe 6; consistenza 3 vani; sup.catastale Totale: mq.56; Totale: escluse aree scoperte mq.55; rendita Euro 108,46 - Via Guglielmo Marconi Piano T-1-2

**Dati derivanti da:**

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2011

- Variazione del 24/10/2011 Pratica n. VA0460482 in atti dal 24/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 234862.1/2011)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n.VA0440990 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 221852.1/2011)

- VARIAZIONE del 07/09/1998 in atti dal 07/09/1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE MAGAZZENO ABITAZIONE (n. G04837.1/1998)



- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

### **Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E665 - Foglio 9 - Particella 1129.

### **Identificato in Catasto Terreni come segue:**

#### **Descrizione:**

**Comune di Lonate Ceppino (VA)**

**Ente Urbano: foglio 9, particella 1129; Superficie (mq.) 28**

#### **Dati derivanti da:**

Area di enti urbani e promiscui dal 09/10/2008

Variazione del 09/10/2008 Pratica n Variazione del 09/10/2008 Pratica n. VA0311898 in atti dal 09/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12094.1/2008). VA0311898 in atti dal 09/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12094.1/2008)

### **Mappali Fabbricati Correlati**

Codice Comune E665 - Foglio 6 - Particella 1129/

### **Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario come da scheda e mappa:**

a nord A.U.I. mapp.576; a est affaccio su strada mapp.575; a sud A.U.I. mappa.2101; ad ovest affaccio su cortile mapp.1442.

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (22/11/2023) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 07/09/1998.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Lonate Ceppino in provincia di Varese comune di circa 5000 abitanti; importante centro agricolo e commerciale grazie alla presenza di numerose attività artigianali e industriali; è bagnato dal fiume Olona e dal torrente Buzzone; la città è dotata di un efficiente sistema di trasporto pubblico, che collega Lonate Ceppino alle città vicine e ai principali luoghi di interesse della regione; confina con Tradate, gode del collegamento internazionale di linea ferroviaria che unisce Mendrisio con il confine italiano.

il comune è situato a pochi chilometri dall'aeroporto di Malpensa; vicino al tratto autostradale della A8 Milano-Varese; dista da Varese circa km. 25 e da Milano circa km. 47.

Alle porte di Lonate Ceppino si trova il Parco del Ticino, zona protetta che offre una vasta gamma di attività all'aria aperta.

### **Area urbanistica:**

Zona centrale a tessuto edilizio residenziale, con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Tradate da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere.

Il Municipio di Lonate Ceppino si trova in Piazza Armando Diaz, 12.

Servizi quali sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti in città e nei comuni limitrofi.



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – 134/2023**

Strutture scolastiche: scuola materna; scuola elementare; scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado e istituti superiori a Tradate.  
Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Tradate a circa km.5.

**3. STATO DI POSSESSO:****LOTTO UNICO: A**

La scrivente ha effettuato il primo sopralluogo andato deserto in data 09-11-2023 ore 9,30 con il Custode Giudiziario Sig. Francesco Buzzoni.

La scrivente ha effettuato il secondo sopralluogo con accesso forzoso in data 22-11-2023 ore 15,00 con il Custode Giudiziario Sig. Francesco Buzzoni.

Durante il sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e parzialmente fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato **NON** occupato dagli esecutati.

(all. A: Verbale di sopralluogo)

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto.

**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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in gennaio 2024 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:* Nessuno
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Varese in data 21/07/2003 ai nn.15639/3337**, atto del 10/07/2003 **rep.7780** Notaio Guerra Simona – Cinisello Balsamo (MI) a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Milano (MI) Via Pirelli, 3 - C.F. 12931320159 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale1 (fg.10 mapp.1129) a carico degli esecutati:

Importo capitale € 85.000,00

Tasso interesse annuo 3,65%

Spese € --,--,--

Importo complessivo € 170.000,00

Durata 25 anni

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

**Ipoteca in Rinnovazione – Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Varese in data 12/07/2023 ai nn.14390/1959**, atto del 10/07/2003 **rep.7780**



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – 134/2023**

Notaio Guerra Simona – Cinisello Balsamo (MI) a favore di “UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO) Via Pirelli, 3 - C.F. 12931320159 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale1 (fg.10 mapp.1129) a carico degli esecutati:

Importo capitale € 85.000,00

Tasso interesse annuo 3,65%

Spese € ---,--

Importo complessivo € 170.000,00

Durata 25 anni

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

**4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:**

**Pignoramento:** - **Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/06/2008 rep.N.5445\_trascritto a Varese in data 09/07/2008 ai nn. 15664/9723** promosso da “UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO) C.F. 12931320159 per quota di proprietà in ragione di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto dell'unità negoziale1: immobile1 (fg.10; mapp.1129) immobile2 (fg.9; mapp.1129)

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

**Pignoramento:** - **Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/07/2023 rep.N.2305\_trascritto a Varese in data 05/09/2023 ai nn. 17616/12640** promosso da “FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano (MI) C.F. 09966380967 per quota di proprietà in ragione di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto dell'unità negoziale1: immobile1 (fg.9; mapp.1129) immobile2 (fg.6 ex fg.10; mapp.1129)

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

*Misure Penali*

(all.B: ispezio  
note)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****LOTTO UNICO: A****Spese scadute:**

L'unità immobiliare **NON** è inserita in complesso condominiale-

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestato Prestazione Energetica:**

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



**Avvertenze ulteriori****5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà degli immobili censiti al NCEU fg.6 (ex fg.10) mapp.1129

All'unità immobiliare compete piccola porzione di area nuda pertinenziale come riportato nella SEZIONE D -Ulteriori informazioni della nota 15638 Registro particolare n.9720 del 21/07/2003:

TRATTASI DI FABBRICATO DA CIELO A TERRA, AD USO CIVILE ABITAZIONE, COMPOSTO DA UN LOCALE AL PIANO TERRENO, UN LOCALE AL PIANO PRIMO ED UN ULTIMO LOCALE AL PIANO SECONDO, CON ANNESSA PICCOLA PORZIONE DI AREA NUDA PERTINENZIALE, IL TUTTO CONFINANTE IN UNICO CORPO CON MAPPALE N. 1442 (CORTE COMUNE) QUINDI MAPPALI 576 E 575 E, PER CHIUDERE, MAPPALE 2101.IL TERRENO SU CUI SORGE L'IMMOBILE E RIPORTATO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI LONATE CEPPINO CON I SEGUENTI DATI: FOL. 9, N. 1129, FABBR. RURALE, HA 00.00.28= PER QUANTO RIGUARDA LA ZONETTA DI TERRENO ANNESSA ALL'UNITA IMMOBILIARE VENDUTA LE PARTI DICHIARANO CHE COSTITUISCE PERTINENZA DI EDIFICIO CENSITO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO E CHE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'AREA DI PERTINENZA E INFERIORE A MQ. 5.000, PERTANTO, PER ESSA, NON SI ALLEGA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA A NORMA DEL D.L. 23 APRILE 1985 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, NELLA LEGGE 21 GIUGNO 1985 N.298.LA PARTE VENDITRICE HA RESO EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE,LA QUALE SE NE DICHIARA PERFETTAMENTE A CONOSCENZA,DEL PATTO SPECIALE CONTENUTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN AUTENTICA DOTT. GIUSEPPE MARTUCCI CLAVICA NOTAIO IN TRADATE, IN DATA 15 LUGLIO 1975, REP. 42249, CHE VIENE QUI LETTERALMENTE TRASCRITTO COME SEGUE:"DANNO ATTO I CONTRAENTI CHE IL MAPPALE 1129 QUI IN CONTRATTO COMPRENDE ANCHE UNA PICCOLA PORZIONE DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 9 (METRIQUADRATI NOVE) SUL LATO DI LEVANTE DEL PICCOLO FABBRICATO QUI IN CONTRATTO, PER CUI NELLA PRESENTE VENDITA ÈDEI DA RITENERSI COMPRESA ANCHE DETTA PORZIONE DI TERRENO, CHE, SI PRECISA, È ADIBITA A PASSAGGIO COMUNE TRA DIVERSI PROPRIETARI."SI PRECISA CHE IL SIG.

(all. B: copia atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)





**6.2. Precedenti proprietari:**

- Al sig. \_\_\_\_\_ nato a Torre Del Greco (NA) c.f. \_\_\_\_\_ la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Giani Carlo di Marchirolo (VA) in data 24/09/1998 rep. **trascritto a Varese in data 16/10/1998 al**

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

- ✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha verificato gli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lonate Ceppino, sia gli atti di fabbrica che le successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato **anteriamente al 1° settembre 1967**, risalente agli anni '30 del 900 come segue:  
si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Lonate Ceppino - Edilizia Privata

**1964\_32 del 09-12-1964** Progetto di trasformazione da rustico in civile proprietà al mappale 1129/b in via Marconi proprietario Sig. \_\_\_\_\_ . Direttore lavori \_\_\_\_\_ , sostituzione solai in legno formazione nuove aperture e chiusure copertura parte portante in legno e in tegole marsigliesi, muratura portante in mattoni pieni.  
Nulla osta alla costruzione 10 dicembre 1964.  
Permesso abitabilità rilasciato il 19 febbraio 1966.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

**7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (22-11-2023) gli immobili sono risultati:

**Conformità edilizia – urbanistica****Immobile A abitazione:**

Nella pratica edilizia il wc al piano primo è indicato come cucinino; al piano terra non è stata realizzata la lavanderia. Trattasi di difformità di piccola entità.

**La licenza di abitabilità è stata rilasciata il 19-02-1966****Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo (22-11-2023) gli immobili sono risultati:

**Immobile A abitazione: non corrispondente** alla scheda catastale in atti al NCEU del 02/09/1998. La variazione consiste in una diversa identificazione del locale sottoscala al piano primo che nella scheda è indicato come ripostiglio ma nello stato di fatto alloggia un wc.

Secondo il **PGT** del Comune di Lonate Ceppino l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionata: "Zona NAF" (TAV 5-D) con possibilità di intervento sugli edifici di "Ricostruzione edilizia".

**Descrizione: A abitazione: sez.urb.--; Fg.6; mapp.1129**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia popolare risalente ai primi decenni del '900 come fienile.

Zona centrale della città posto nelle immediatezze di Piazza Matteotti; l'immobile si trova in quartiere residenziale a corte del centro di Lonate Ceppino, caratterizzata da un'edilizia di tipo popolare, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto

L'unità in oggetto è da ristrutturare; è costituita da edificio sviluppato su tre piani con duplice affaccio, a ovest sulla corte interna comune e ad est sul retrostante passaggio comune.



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – 134/2023**

È risultata composta, al momento del sopralluogo, al piano primo da locale cucina /pranzo, wc, vano scala di accesso; al piano secondo composto da camera di dimensioni matrimoniale con bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, in fase di costruzione). Per accedere al piano primo scala esterna con arrivo al ballatoio di ingresso.

Al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune interno, si trova il vano rustico, con pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in ferro e vetro, dotato di finestra sul lato est.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 62,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 84,80

**A -** Abitazione – Piano Primo e Secondo - H. interna mt. 2,80  
Rustico - Piano Seminterrato – H. interna mt. 2,10

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.

**Caratteristiche descrittive corpo: A abitazione fg.10; mapp.1129**

Internamente l'unità immobiliare **A**, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di stato: **immobile da ristrutturare**

<i>Solai (componente edilizia):</i>	Solai in laterizio misto a cemento armato con travi in ca. descrizione da pratiche edilizie
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate; presenza di parti scrostate
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio intonacata
<i>Pavim.Interna</i>	servizio igienico_ cucina pavimento e rivestimento pareti in ceramica
<i>Infissi esterni:</i>	camera pavimento in piastrelle di graniglia serramenti in legno vetro semplice e tapparelle in pvc bianco/grigio
<i>Infissi interni:</i>	serramenti in ferro vetro semplice porte in legno cieche e in legno e vetro
<i>Scala di accesso esterna/Balcone:</i>	dalla scala esterna si accede ad un balcone di ingresso al locale soggiorno del piano primo; muretto in cls e ringhiera in ferro a disegno colore bianco; pavimentazione balcone e scala in klinker
<i>Davanzali:</i>	davanzali e soglie in travertino
<i>Porta di ingresso:</i>	in legno e vetro a battente due ante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	impianto autonomo con caldaietta nel wc e termosifoni Certificazioni: non presenti
<i>TV (impianto):</i>	non rilevato
<i>Rivestimento Fabbricato (componente edilizia):</i>	Facciata fronte cortile, intonacata e tinteggiata colore chiaro, sottogronda da ripristinare
<i>Copertura</i>	Facciata fronte strada intonacata e lasciata al rustico Copertura con manto in tegole di laterizio, orditura in legno, canali in lamiera: da ristrutturare
<i>Cantina/rustico</i>	Al rustico tinteggiata, con pavimento in battuto di cemento e porta ingresso in lamiera e vetro
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	Ingresso con scala esterna n. 11 alzate rispetto alla quota del marciapiede;
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	Da ristrutturare
<i>Stato di conservazione e manutenzione del bene</i>	Da ristrutturare



**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	52,50	100%	52,50
Terrazzi/balconi/sottoscala	sup lorda di pavimento	8,50	30%	2,55
P.T. rustico	sup lorda di pavimento	26,25	25%	6,56
<b>TOTALE</b>		<b>84,80</b>		<b>61,61</b>
				<b>Arrotondata 62,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di stima:**

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- immobile situato nel centro storico del comune di Lonate Ceppino
- immobile in condizioni da ristrutturare
- immobile privo di box; a piano terra c'è un ampio locale al rustico ora utilizzato come cantina

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:



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – 134/2023**

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1° semestre 2023 –  
Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre  
2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

**8.3. Valutazione corpi: Lotto Unico: A**

<b>LOTTO UNICO: A</b>			
<i>Destinazione</i>	<i>sup. lorda commerciale mq.</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
A- Abitazione	62,00	€ 850,00	€ 52.700,00
<b>TOTALE</b>	62,00		€ 52.700,00
<b>stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			
Valore corpo (A)			€ 52.700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 52.700,00</b>
TOTALE ARROTONDATO			<b>€ 53.000,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€ 53.000,00</b>

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	62	€ 855,00	<b>€ 53.000,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 3% 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. Adegamenti e correzioni della stima:**

<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 53.000,00</b>
Riduzione del valore del 3% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	3,00%	-€ 1.590 ,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%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: presentazione pratica di sanatoria e accatastamento di variazione		-€ 1.500,00
Pendenze Condominiali:		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 49.910,00
Si arrotonda		<b>€ 50.000,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Valore immobile € **50.000,00**

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:

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **0,00**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 50.000,00**

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

Varese, 05 aprile 2024

l'Esperto nominato  
**architetto Elisabetta Meani**

*Elisabetta Meani*



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A:**

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza

**Allegato B:**

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

**Allegato C:**

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa; estratto PGT
- Pratica edilizia

**Allegato D:**

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti