

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro:

N° Gen. Rep. **18/2021**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.SSA GIULIA TAGLIAPIETRA

LOTTO 001

Abitazione in Luvinate (VA) Via Vittorio Veneto, 33
Fg.4 Mapp. 686 sub.502

Box in Luvinate (VA) Via Vittorio Veneto, 33
Fg.4 Mapp. 686 sub.501

Ente urbano in Luvinate (VA) Via Vittorio Veneto, 33
Fg.9 Mapp. 686

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti

Email: laura.buzzetti@libero.it

Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: A - appartamento
A1 – box

Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Lotto:001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sez.urb. -; foglio 4, particella 686, sub 502

Corpo: A1

Categoria: Box [C6]

Dati catastali: sez.urb. - foglio 4, particella 686, sub 501

Categoria: Ente urbano

Dati catastali: foglio 9, ente urbano particella 686

2. POSSESSO

Bene: A - appartamento
A1 – box

Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Lotto: 001

Corpo: A-A1

Possesso:

1/2 -----nata in ----- il -----C.F. ----- in regime di comunione dei beni con -----

1/2 -----nato in ----- il -----
C.F. -----in regime di comunione dei beni con -----

L'immobile risulta occupato dalla Signora -----e dai -----.

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Lotto 001

Bene: A - Via Vittorio Veneto ,33 - Luvinata (VA)

Corpo: A – mapp. 686, sub 502 – abitazione

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

A – accessibile piano terra.

L'unità immobiliare abitativa "A" è disposta su tre livelli distribuiti da scala interna, interrato, terra e primo con accesso dalla via Vittorio Veneto e con accesso dalla via Dante Alighieri attraversando corte interna. Dalla via Vittorio Veneto il piano terra è raggiungibile con scala interna n.3 alzate, mentre dalla corte comune si entra direttamente al piano terra.

Bene: A1 - Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Corpo: A1- mapp. 686, sub 501- box

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

A1 – accessibile dal cortile comune

Il box "A1" si trova a livello dell'accesso carraio a piano terreno raggiungibile dalla via Dante Alighieri e dalla corte interna.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A - appartamento
A1 – box

Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Lotto 001

Corpo: A-A1

Creditore Procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Roma (RM)

C.F.09339391006

Creditori Iscritti: nessuno

Bene: A - appartamento

A1 – box

Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Lotto 001

Corpo: A-A1

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI: coniuge in comunione dei beni

-----C.F. -----

6. MISURE PENALI

Bene: A - appartamento

A1 – box

Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Lotto 001

Corpo: A-A1

Misure penali: Nulla risultante dai RR.II.

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A - appartamento

A1 – box

Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)

Lotto 001

Corpo: A-A1

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Luvinata (VA)

Lotto 001: A - A1

A-Abitazione Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA) Fg. 4 Mapp.686, sub 502

A1- Box Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA) Fg. 4 Mapp.686, sub 501

Ente urbano Fg.9 Mapp.686

PREMESSA

Unità immobiliare in fabbricato residenziale a corte, distribuita su tre livelli piano interrato, terra e primo (Mapp.686, sub 502) oltre cantina e box (Mapp.686, sub 501) a piano terra locali a lato dell'abitazione. Il fabbricato insiste sul mappale 686 ente urbano di superficie mq.355; l'accesso alla proprietà avviene da cancello carraio tramite strada pavimentata in blocchetti di porfido (via Dante Alighieri) che si diparte dalla via Vittorio Veneto.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare su tre livelli piano interrato, terra e primo, oltre autorimessa e cantina in zona centrale a destinazione residenziale tra fabbricati a corte.

Identificativo corpo: LOTTO 001

A - Abitazione di tipo economico [A/3] Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)-

Unità abitativa posta a piano interrato terra primo, con accesso pedonale su via Vittorio Veneto e carraio da via Dante Alighieri

Piano interrato: locale cantina/lavanderia

Piano Terra: soggiorno, cucina, cantina (da cui si accede passando attraverso il box)

Piano primo: disimpegno, n. 3 camere, servizio igienico

All'ingresso pedonale su via Vittorio Veneto a piano terra un piccolo servizio igienico composto da wc e lavabo prima di raggiungere con n.3 alzate il soggiorno e la cucina.

A piano primo una breve rampa di scale porta a un locale in ristrutturazione destinato a servizio igienico.

A1 - Box[C/6] Via Vittorio Veneto, 33 - Luvinata (VA)-

Box con accesso dal cortile a piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

-----nata in ----- titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----nato in ----- il -----.

Pignoramento: quota di 1/2 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Roma (RM) contro -----

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

-----, C.F. ----- nata in ----- il -----proprietà per 1/2

Descrizione:

Comune di Luvinata (VA)

A - Abitazione di tipo economico: sez.urb. - foglio 4, particella 686, sub.502 Cat.A/3

classe 5, consistenza vani 8,5 – sup.catastale totale 189 mq, totale escluse aree scoperte 187 mq - rendita € 548,74 – via Vittorio Veneto n.25 (ora n.33) piano: S1-T-1.

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E769- Sezione - Foglio 9 - Particella 686

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2004

- Variazione Toponomastica del 10/02/2004 protocollo n. VA0047649 in atti dal 10/02/2004

Variazione di Toponomastica (n. 12725.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/1999

- Variazione del 24/12/1999 in atti dal 24/12/1999 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni Frazionamento E Fusione (n. G06626.1/1999)

A - Coerenze dell'abitazione da nord come da mappa catasto terreni:

a nord strada via Vittorio Veneto; a sud cortile comune; a est mapp. A.U.I., ad ovest mapp. A.U.I.. Salvo errori e come meglio in fatto.

Comune di Luvinata (VA)

A1 - Box: sez.urb.- foglio 4, particella 686, sub.501 Cat.C6

classe 8, consistenza 13 mq. – sup.catastale totale 19 mq. - rendita € 38,27 – via Vittorio Veneto, 25 piano: T.

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E769- Sezione - Foglio 9 - Particella 686

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2004

- Variazione Toponomastica Del 10/02/2004 Protocollo N. Va0047647 In Atti Dal 10/02/2004
Variazione di Toponomastica (N. 12724.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/1999

- Variazione Del 24/12/1999 In Atti Dal 24/12/1999 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni
Frazionamento E Fusione (N. G06626.1/1999)

A1 - Coerenze del box da nord come da mappa catasto terreni:

a nord ripostiglio mapp.686 sub.502; a est corte comune; a sud cantina mapp. 686 sub.
502 a ovest mapp. A.U.I.. Salvo errori e come meglio in fatto.

Comune di Luvinata (VA)

CT: Ente urbano: Fg.9, Mapp.686, – superficie 355,00 mq.

Area di enti urbani e promiscui dal 12/04/2017

Variazione D'ufficio Del 12/04/2017 Protocollo N. Va0045790 In Atti Dal 12/04/2017 Bonifica
F. R. (N. 6841.1/2017)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 686 sub. 2

Mappali Fabbricati Correlati - Codice Comune E769 - Sezione - SezUrb - Foglio 4 - Particella
686

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (02.07.2021) l'immobile abitazione mapp.686 sub.502, in oggetto, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 24/12/1999
- Alla data del sopralluogo (02.07.2021) l'immobile box mapp.686 sub.501 in oggetto, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 24/12/1999

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.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Luvinata è un comune di circa 1300 abitanti, sede del Golf Club Varese. I comuni limitrofi sono Barasso, Comerio, Casciago.

L'immobile è inserito in una zona verdeggiante, costituita da edifici a prevalente destinazione residenziale e da villette, con accesso dalla via principale Vittorio Veneto in direzione Gavirate- Laveno.

La zona è dotata di tutti i servizi, e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe.

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 Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Laveno-Varese-Milano.

Il Municipio di Luvinata si trova in via S.Vito, 3.

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale.

Sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.
 Strutture scolastiche: scuola materna e elementare; scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori, licei a Casciago, Gavirate e Varese.
 Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 001: A - A1

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 02/07/2021 ad ore 14.30 con il Custode Giudiziario Sig. Daniele Segato alla presenza della signora -----.

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 occupato dalla Sig.ra -----e dai -----.

(all. A: Verbale di sopralluogo, certificato di residenza, estratto per riassunto atti di matrimonio)

Dall'indagine effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese risulta che nei confronti del Signora ----- non ci sono procedimenti contenziosi in atto.

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 alla data del 29/06/2021 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:*

Con sentenza del Tribunale ----- è stata dichiarata la separazione personale dei coniugi -----

La casa coniugale è stata assegnata alla Signora -----.

Il 20/06/2018 è stato depositato da parte della Signora ----- il ricorso di divorzio giudiziale ----- . I provvedimenti provvisori confermano l'assegnazione della casa coniugale, ma il ricorso di divorzio risulta ancora pendente.

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 18/11/2003 ai nn. 25320/5205, atto del 10/11/2003 rep.46396/14897**

Notaio Ferrara Antonino di Varese (VA), a favore di "BANCA TOSCANA S.P.A." con sede in Firenze (FI) c.f. 05272250480 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (fg. 4 mapp.686 sub.502-501) a carico di:

-----C.F. ----- per il diritto di proprietà per la quota 1/2

-----C.F. ----- per il diritto di proprietà per la quota 1/2

Importo capitale € 225.000,00

Importo complessivo € 450.000,00

Durata 30 anni

A margine della nota sono presenti annotazioni.

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.

Comunicazioni

Comunicazione n. 1873 del 18/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 19/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Varese in data 06/11/2007 ai nn. 27057/6329**, atto del 29/10/2007 rep.36959/16788
 Notaio Brighina Adolfo di Varese, a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LA-VORO S.P.A." con sede in Roma (RM) c.f. 09339391006 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (fg. 4 mapp.686 sub.502-501) a carico di:
 -----C.F. -----per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale
 -----C.F. ----- per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale
 Importo capitale € 275.000,00
 Tasso interesse annuo 9,09%
 Importo complessivo € 550.000,00
 Durata 25 anni
 A margine della nota sono presenti annotazioni.
 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 Legale – Derivante da: A Norma Art.77 Dpr 29/09/1973 Num.602 Iscritta a Varese in data 04/11/2010 ai nn. 19782/4675**, atto del 27/10/2010 rep.17752/117 EQUITALIA ESATRI SPA sede Milano (MI) C.F.09816500152 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (fg.4 mapp.686 sub.502) a carico di:
 -----nato in ----- il -----C.F. -----per il diritto di proprietà per quota 5000/10000
 Importo capitale € 22.120,30
 Tasso interesse annuo 5,757%
 Importo complessivo € 44.240,60
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
- ✓ **Ipoteca Concessione amministrativa riscossione Iscritta a Varese in data 16/11/2016 ai nn.18924/3217**, atto del 15/11/2016 rep.2340/11716 a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 relativamente all'unità negoziale 1 (fg. 4 mapp.686 sub.502-501) per la quota di 1/2, a carico di:
 -----nato in ----- il -----C.F. -----per il diritto di proprietà per quota 1/2
 Importo capitale € 23.714,93
 Totale € 47.429,86
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

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 13/01/2021 rep.N.2069 **trascritto a Varese in data 22/02/2021 ai nn.3342/2340** promosso da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede in Roma (RM) c.f. 09339391006 dell'unità negoziale1 (fg. 4 mapp.686 sub.502-501) per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale a carico di -----C.F. -----

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

come riportato al quadro D della nota:

“LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 12.11.2020 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 275.786,05 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATOL'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. -----NATA A ----- (-----).”

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)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO 001: A - A1

Spese scadute:

L'unità immobiliare non è inserita in complesso condominiale, non ha un amministratore; non ci sono spese condominiali scadute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile a piano terreno con accesso da via Dante Alighieri

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

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

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'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso

l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29/06/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà delle unità immobiliari mapp.686 sub.502 (abitazione) e mapp.686 sub.501 (Box) sono pervenuti all'esecutata -----, per acquisto della quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni con -----, dai signori -----nato a -----il -----C.F. -----e -----nata -----il -----C.F. -----con atto di compravendita a rogito Notaio Ferrara Antonino in data 10/11/2003 rep.46395/14896, **trascritto a Varese in data 18/11/2003 ai nn.25319/15810**
Nell'atto: "segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli art. 1117 e seguenti del codice civile."

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

6.2. Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare pervenne ai Signori -----e -----dai Signori -----con scrittura privata notaio Dott. Silvano Squizzato in Milano (MI) in data 22/11/1990 rep.n. 36492/2210 **trascritto a Varese in data 07/12/1990 ai nn.15889/11525.**

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

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato presso gli uffici preposti del comune di Luvinata per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, si riporta quanto rinvenuto in Comune Luvinata - Edilizia Privata:

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

1991-107 prot.978 del 27-03-91 opere interne realizzazione nuovi tavolati, rifacimento pavimentazioni, riorganizzazione locali. proprietario Sig. -----e -----progettista geom. Ferrara Alfio.

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A - A1

Alla data del sopralluogo (02-07-2021) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A abitazione: non corrispondente alle pratiche edilizie presentate. Non è inserito il wc a piano terra.

Immobile A1 box: non corrispondente alle pratiche edilizie presentate. Nel box (indicato come cantina) non esiste il muro divisorio interno con finestra e porta.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (02-07-2021) gli immobili sono risultati:

Immobile A abitazione: non corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU, in quanto al piano terra all'ingresso è indicato un ripostiglio anziché un servizio igienico.

Immobile A1 box: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU.

.

Per quanto riguarda l'abitazione si prevede di regolarizzare lo stato urbanistico e catastale:

- costo stimato € 4.000,00

Secondo il vigente **PGT** del Comune di Luvinate l'immobile al mapp. 686 oggetto della presente, risulta così azionato: Ambito Territoriale "T1 sistemi insediativi di pregio"
Classe II - classificazione e edifici storici e di pregio (Pdr.13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati storici ed edifici di pregio").

Descrizione: A - A1

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in una zona caratterizzata da insediamenti urbani sulla via Vittorio Veneto, su tre livelli, a piano interrato, terreno, primo oltre box e cantina a piano terreno.

A – Appartamento a piano interrato/terreno/primo con scala interna di distribuzione composto a piano interrato locale cantina/lavanderia e sottoscala; a piano terra con ingresso pedonale su via Vittorio Veneto, servizio igienico non areato al piano dell'ingresso (attrezzato con lavabo, vaso), soggiorno, cucina; a piano primo, disimpegno tre camere di cui una con balcone, servizio igienico (attrezzato con lavabo, vaso, doccia) oltre locale destinato a servizio igienico al rustico raggiungibile con una rampa di scale dalla quota del piano primo con velux a soffitto. L'unità è in mediocre stato di manutenzione. Nel pianerottolo intermedio della scala interna tra piano terra e primo piano un vano nel muro con inserita caldaia a gas.

A1 - Box: a piano terreno con basculante in lamiera - cantina areata con accesso da box.

A - Cantina - H. interna mt. 2,00 – Piano interrato.

Abitazione - H. interna mt. 2,95 – Piano terra

Cantina - H. interna mt. 2,85 – Piano Terra

Abitazione - H. interna mt. 2,75 – Piano primo.

A1 – Box - H. interna mt. 2,75 – Piano Terra

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 mapp.686 sub.502

Internamente l'unità immobiliare **A**, dal sommario esame a semplice vista, si presenta arredata, con materiali e finiture di mediocre qualità.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento P.T.: piastrelle in ceramica nella cucina e nel servizio igienico; P.P. piastrelle in ceramica nel servizio igienico; colori chiari
<i>Pavim.Interna</i>	P.T. piastrelle ceramica colore chiaro in tutti i locali, nella cantina/lavanderia a piano interrato colore scuro con zoccolini in ceramica/legno
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente colore noce con doppi vetri all'interno, colore bianco all'esterno davanzali esterni in serizzo velux nel servizio igienico al rustico protezione: persiane in legno colore verde
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente in legno e vetro color noce, porta a soffietto in lavanderia
<i>Balcone:</i>	balcone con pavimentazione in ceramica colore chiaro e ringhiera in ferro a disegno semplice colore scuro
<i>Scala interna</i>	Scala di distribuzione ai piani. Alzate e pedate in pietra levigata; in ceramica dall' ingresso su via Vittorio Veneto a piano interrato
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno colore scuro. Verso lato strada
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, scatole e placchette di vecchia produzione condizioni: a semplice vista funzionante si consiglia verifica. Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: non presenti
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia a gas. Certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in alluminio - camino in soggiorno e in cantina/lavanderia Certificazioni: non presenti
<i>TV (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciata</i>	Lato cortile interno: facciata intonacata e tinteggiata colore beige- zoccolatura in serizzo- parti con intonaco scrostato.
<i>Fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata su via Vittorio Veneto intonacata e tinteggiata colore beige con zoccolatura a scalare in serizzo.
<i>Copertura</i>	Copertura in tegole, struttura in legno
<i>Accesso carraio e pedonale (componente edilizia):</i>	accesso carraio attraverso cortile comune pavimentato in ghiaietto- accesso pedonale su via Vittorio Veneto

Caratteristiche descrittive corpo: A1 box mapp. 686 sub.501

l'unità immobiliare **A1**

<i>cantina</i>	ingresso passaggio attraverso box, pavimentata in cemento, dotata di impianto elettrico, areata con apertura su cortile con griglia in ferro e persiane
<i>Box:</i>	basculante in lamiera colore verde, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate
<i>Cancello carraio su via Dante Alighieri</i>	in rete plastificata e montanti in ferro.

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

corpo: A ABITAZIONE mappale 686 sub.502				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq.
Cantina/lavanderia P.int.	Sup. lorda di pavimento	28,95	50%	14,48
Abitazione P.T.	Sup. lorda di pavimento	80,7	100%	80,70
cantina P.terra di fianco al box	Sup. lorda di pavimento	19,6	50%	9,80
Abitazione P.P	Sup. lorda di pavimento	80,7	100%	80,70
Balconi P.Primo	Sup. lorda di pavimento	6,7	30%	2,01
		216,65		187,69
			TOTALE	187,69
		Arrotondata		188,00
corpo: A1 BOX mappale 686 sub.501				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq.	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq.
Box	Sup. lorda di pavimento	16,84	100%	16,84
			TOTALE	16,84
		Arrotondata		17,00

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intera porzione di casa, 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:

- appartamento su tre livelli situato in zona centrale.
- autorimessa
- cantina/ripostiglio a piano terreno comodamente accessibili dalla corte
- inserimento in contesto residenziale con aree a verde.

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 sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2020 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2020

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

8.3. Valutazione corpi: Lotto 001: A - A1

LOTTO 001: A – A1			
Destinazione	Superficie Commerciale lorda mq.	Valore Unitari	Valore Complessivo
		euro	euro
A- Abitazione di tipo economico [A3]	188,00	€ 850,00	€ 159.800,00
A1- Box [C/6]	17,00	A corpo	€ 12.000,00
TOTALE	205,00		€ 171.800,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 172.000,00
stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo (A)			€ 159.800,00
Valore Box (A1)			€ 12.000,00
TOTALE			€ 171.800,00
Valore complessivo intero arrotondato			€ 172.000,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A, A1	Abitazione-box	205	€ 839	€ 172.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE COMPLESSIVO **€ 172.000,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: 5,00% **-€ 8.600,00**

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: **-€ 4.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: € 0,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 159.400,00

Si arrotonda **€ 160.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 160.000,00

La sottoscritta 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:

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 160.000,00**

L'unità abitativa è intestata al Signor -----e alla Signora -----per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Valore complessivo diritto e quota 1/2 -----

€ 80.000,00

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

Con osservanza

Varese, 27 settembre 2021

l'Esperto nominato
architetto Laura Buzzetti



Laura Buzzetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; certificato di residenza; stato di famiglia, estratto riassunto atto matrimonio;

Allegato B:

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

Allegato C:

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

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti