

**TRIBUNALE DI VARESE**

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI  
**G.E. DOTT.SSA IDA CARNEVALE**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 43/2019

Promossa da

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

Contro

████████████████████

\* \* \* \* \*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001-002-003-004**  
**Abitazione in Marchirolo Via Mazzini**

**Esperto alla stima:** IEMMA GEOM. GIOVANNI  
**Email:** STUDIO.IEMMA@LIBERO.IT  
**Pec:** GIOVANNI.IEMMAE@PEC.IT

---

**INDICE SINTETICO**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo - 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 244 sub 4 graffato a 2602 sub 1

**2. Possesso**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo – 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall' esecutata con il coniuge.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo – 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo – 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** Banca Popolare di Sondrio

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Somdrio

**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo – 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo – 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Mazzini – Marchirolo – 21030

**Lotto:** 001-002-003-004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**TRIBUNALE DI VARESE**

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI  
**G.E. DOTT.SSA IDA CARNEVALE**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 43/2019

Promossa da

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO**

Contro

████████████████████

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Io sottoscritto Iemma geom. Giovanni, con studio in Germignaga (VA), Via IV Novembre n. 8/a, iscritto all'albo di geometri della Provincia di Varese al n. 2654 e all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1493, ad espletamento dell'incarico conferitomi dal Giudice dott.ssa Ida Carnevale nell'udienza del giorno 23/04/2019, eseguite le necessarie ricerche nei pubblici uffici e visionato i beni immobili oggetto di esecuzione, rispondo come segue a tutte le domande formulate nel quesito.

(Il Carattere maiuscolo e neretto riporta il testo integrale delle domande e di seguito le inerenti risposte)

- A) PROVVEDERE A DARE COMUNICAZIONE, ANCHE VIA EMAIL, AL CUSTODE DELL'INCARICO RICEVUTO ED ALLA TRASMISSIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO; IL CUSTODE, RICEVUTA LA COMUNICAZIONE E IN ACCORDO CON L'ESPERTO PERITO ESTIMATORE NOMINATO, PROVVEDERÀ A DARE COMUNICAZIONE SCRITTA (A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO OVVERO A MEZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA) AL/I DEBITORE/I ESECUTATO/I, AGLI EVENTUALI COMPROPRIETARI DELL'IMMOBILE PIGNORATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI CREDITORI INTERVENUTI DELL'INTERVENUTA NOMINA DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE, DELLE FINALITÀ DEGLI INCARICHI RICEVUTI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI (CHE DOVRANNO COMINCIARE ENTRO 60 GIORNI DA OGGI);*

In data 29 Aprile 2019 ho depositato nel fascicolo elettronico della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese il giuramento di rito.

Ho contattato l'IVG al fine di concordare la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali.

Alle ore 9,30 del 05/06/2019, accompagnato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ho effettuato l'accesso agli immobili pignorati.

Alle ore 10,00 assieme all'incaricato dell'IVG viene redatto il verbale di sopralluogo.

Alle ore 11,20 termino le operazioni di sopralluogo con, rilevamento fotografico e misurazioni di controllo.

**B) ESAMINARE - PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ SALVO QUANTO INDICATO NELLA LETTERA A) - L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE (O LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA) VERIFICANDO, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO:**

**a. LA COMPLETEZZA/IDONEITÀ DEI DOCUMENTI IN ATTI;**

In data 29/04/2019 lo scrivente ha visionato il fascicolo elettronico della procedura, visionando ed acquisendo la documentazione per la sua verifica. La documentazione agli atti contiene:

- 1) atto di pignoramento immobiliare;
- 2) nota di trascrizione del pignoramento;
- 3) certificati storici catastali;
- 4) documentazione ipo-catastale del ventennio.

Pertanto, la documentazione risulta completa come all'articolo 567 secondo comma Codice di procedura civile.

**b. LA CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESPROPRIAZIONE IN RELAZIONE AI DATI CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI;**

**c. I DATI CATASTALI EFFETTIVAMENTE RISULTANTI E LA CORRISPONDENZA/NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE EVENTUALI REGOLARIZZAZIONI OCCORRENTI;**

Dai controlli presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio, ho constatato l'esatta individuazione, negli Atti, del bene oggetto della procedura e la corrispondenza dei dati identificativi riportati nell'Atto di Pignoramento e alle certificazioni Catastali.

**d. LE NOTE DI TRASCRIZIONE E I TITOLI DI TRASFERIMENTO (IN PARTICOLARE L'ATTO DI PROVENIENZA) CON SPECIFICO RIFERIMENTO AD EVENTUALI SERVITÙ O ALTRI VINCOLI TRASCRITTI (AD ESEMPIO, REGOLAMENTO CONDOMINIALE CONTRATTUALE) O AD EVENTUALI ISCRIZIONI IPOTECARIE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO;**

si confermano le trascrizioni ed iscrizioni riportate nel certificato ipo-catastale dal quale risulta:

Che in base alle risultanze dei registri di quest'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti risultano pubblicate le seguenti formalità:

[REDACTED]

Periodo dal 01/11/1985 al 02/04/2019 – Trascrizioni a favore

e contro, per le Iscrizioni contro Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

**Elenco formalita':**

<b>Nota</b>	<b>F/C</b>	<b>Data presentazioni</b>	<b>Reg. Generale</b>	<b>Reg. Particolare</b>
TRASCRIZIONE	FAVORE	06/10/1986	11472	8505
ISCRIZIONE	CONTRO	27/02/2012	3307	450
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/03/2019	5184	3480

Successivamente al pignoramento non risulta altro.

*e. LA SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ (SPECIFICANDO IL BENE È IN COMUNIONE LEGALE TRA I CONIUGI O IN COMUNIONE ORDINARIA) O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIARI; QUALORA RISULTI PIGNORATA LA SOLA QUOTA DI ½ DI UN IMMOBILE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI, IL PERITO ESTIMATORE PROVVEDERÀ A TRASMETTERE IMMEDIATAMENTE UNA RELAZIONE INFORMATIVA AL GIUDICE, ASTENENDOSI DAL COMPLETARE LE OPERAZIONI PERITALI FINO A NUOVA DISPOSIZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE;*

beni personali ed esclusivi della Signora Vanoni Maria Angela ottenuti per successione Testamentaria.

*f. LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO: - INDICANDO TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ RELATIVI AI BENI PIGNORATI INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO CHE PRECEDE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, SEGNALANDO ANCHE TUTTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI, SPECIFICANDO, ALTRESÌ, ESATTAMENTE SU QUALE EX-PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI; - SEGNALANDO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E AI CREDITORI PROCEDENTE E INTERVENUTI SENZA INDUGIO, NELL'IPOTESI IN CUI UN TRASFERIMENTO SIA AVVENUTO PER CAUSA DI MORTE, L'EVENTUALE MANCANZA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ, NON ESSENDO A TAL FINE SUFFICIENTE LA TRASCRIZIONE DEL SOLO CERTIFICATO SUCCESSORIO DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE; PER IL CASO IN CUI DAI REGISTRI IMMOBILIARI NON RISULTI L'ACCETTAZIONE TACITA O ESPRESSA DELL'EREDITÀ IN FAVORE DEL DEBITORE, IL PERITO ESTIMATORE INTERROMPERÀ SENZ'ALTRO LE OPERAZIONI DI STIMA, LIMITANDOSI A COMUNICARE LA CIRCOSTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, FINO A NUOVE ISTRUZIONI; PER IL CASO IN CUI SIA CARENTE LA TRASCRIZIONE DI UN'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA NEL CORSO DEL VENTENNIO E A FAVORE DI UNO DEI DANTI CAUSA DEL DEBITORE, IL PERITO ESTIMATORE SI LIMITERÀ A SEGNALARE LA CIRCOSTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, PROCEDENDO CON LE OPERAZIONI DI STIMA; IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ORDINERÀ AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI TITOLATI DI CURARE LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ RISULTATA CARENTE ENTRO IL TERMINE DI GIORNI 30; LA PERIZIA DI STIMA SI CONSIDERERÀ COMPLETA SOLO ALLORQUANDO POTRÀ DARE ATTO DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI; PER IL CASO DA ULTIMO*

**INDICATO SI AUTORIZZA SIN DA ORA UNA PROROGA PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA DI GIORNI 30;**

In Virtù' del Pignoramento Trascritto presso l'Agenzia Delle Entrate- Ufficio Provinciale di Varese- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con nota in data 16 Gennaio 2019 ai n. ri 5184/3480.

Esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, si attesta quanto segue.

- 1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE a) descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento: "piena proprietà dell'intero degli immobili sotto descritti, loro frutti, pertinenze ed accessori intestati alla ██████████: in COMUNE DI Marchirolo (VA), via Mazzini 10, nell' immobile situato nel centro storico del Paese, aderente ad altre proprietà, con accesso unico da Via Mazzini n. 10/6 costituito da tre unità immobiliari abitative di categoria catastale A4 ed un deposito di categoria catastale C2 — due piani fuori terra ed uno seminterrato con annesso, in corpo staccato, altro fabbricato in corte a due piani fuori terra ad uso deposito, il tutto con annesse aree nude a corte e giardino di pertinenza.

In Catasto:

- a) Comune di Marchirolo Foglio 3 mappale 244 sub 4 graffato al mappale 2602 sub 1- categoria A/4 cl. 6 vani 6,5 R.C. €. 245,06.

unità derivante da:

- Variazione del 14/05/2009 protocollo VA0150097 con il quale è stato bonificato il Foglio di mappa da n. 4 all'attuale n. 3.
- Variazione per frazionamento e fusione del 12/07/2002 protocollo n. 224835, dei mappali 244 sub 1-2-3 e 2602 sub 2 del foglio 4.

- b) Comune di Marchirolo Foglio 3 mappale 244 sub 501 graffato al mappale 2602 sub 501- categoria A/4 cl. 6 vani 7 R.C. €. 263,91

unità derivante da:

- variazione per frazionamento e fusione dei mappali 244 sub 5 graffato al 2602 sub 2 foglio 3 del 07/03/2016 protocollo n. VA0027204;
- Variazione del 14/05/2009 protocollo VA0150097

con il quale è stato bonificato il Foglio di mappa da n. 4 all'attuale n. 3.

- variazione per frazionamento e fusione del
- 12/07/2002 protocollo n. 224835, dei mappali 244 sub 1-2-3 e 2602 sub 2 del f. n. 4.

c) Comune di Marchirolo Foglio 3 mappale 244 sub 502 graffato al mappale 2602 sub 502- categoria A/4 cl. 6 vani 3 R.C. €. 113,10

unità derivante da:

- variazione per frazionamento e fusione dei mappali 244 sub 5 graffato al 2602 sub 2 foglio 3 del 07/03/2016 protocollo n. VA0027204;
- Variazione del 14/05/2009 protocollo VA0150097 con il quale è stato bonificato il Foglio di mappa da n. 4 all'attuale n. 3.
- variazione per frazionamento e fusione del
- 12/07/2002 protocollo n. 224835, dei mappali 244 sub 1-2-3 e 2602 sub 2 del f. n. 4.

d) Comune di Marchirolo Foglio 3 mappale 6443 sub – categoria C/2 cl. 6 vani 6,5 R.C. €. 245,06

unità derivante da:

- dal Tipo Mappale del 01/07/2010 protocollo VA0206435 per soppressione di Fabbricato Rurale di cui al Catasto Terreni Comune di Marchirolo foglio 9 mappale 247:

Attuale Intestazione Catastale: Attualmente i beni immobili in oggetto risultano in Catasto intestati a:

— Proprietà per 1/1 2) STORIA IPOTECARIA A tutto il giorno 22 Marzo 2019, data di trascrizione del pignoramento, la [REDACTED], sopra generalizzata, risultava proprietaria delle unità immobiliari sopra indicate in forza di Denuncia di Successione testamentaria, in morte della Signora Cabiaglia Preziosa nata a Marchirolo il 24/12/1902, del 26/12/1985 Registrata in Luino Volume 336 n. 74;

primi atti antecedenti il ventennio:

La Signora Cabiaglia Preziosa con Cabiaglia Domenico sono divenuti proprietari in forza di:

- atto Dr. Bellorini numero 8212 di repertorio in data 21 dicembre 1962 per acquisto da Chini Maria nata a Marchirolo il 2/12/1879 per acquisto dei mapp. 244 sub. 1-2 e 3, 244 f.r. e mapp. 247 c.t. posti in Marchirolo, il mappale 247 a seguito di variazioni catastali è diventato il mappale 6443. Il presente atto è stato registrato a Varese il 10 gennaio 1963 n. 5834 vol. 250 e trascritto presso la Conservatoria di Varese il 18 gennaio 1963 ai numeri 611/552.

per miglior chiarezza:

Le unità Immobiliari oggetto della presente procedura derivano da variazioni catastali, susseguitesesi prima e nel ventennio (Frazionamento/fusione) dalle originali seguenti particelle:

Urbane 244 sub 1; sub 2; sub 3; 2602 – Terreni mappale 243 e 247 del Comune di Marchirolo.

***C) VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE:***

- a. LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA;***
- b. LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STABILE;***
- c. I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE;***
- d. EVENTUALI OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ANCORA ADEMPIUTE (E GRAVANTI SUI PROPRIETARI ED AVENTI CAUSA);***
- e. EVENTUALMENTE, INDICI DI EDIFICABILITÀ, CESSIONI DI CUBATURE, VINCOLI TESI AD ESPROPRIAZIONE;***

a, b- Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali non risultano pratiche edilizie né certificati di agibilità inerenti agli immobili trattati. Fabbricato popolare del '800 inizio '900, che in data antecedente il 1967, Piano primo del mappale 244 sub 4 graffato al 2602 sub 1, è stato sottoposto ad interventi edilizi di manutenzione straordinaria del solaio, dei serramenti e delle pavimentazioni.

c- non sono necessarie sanatorie.

d- nulla al riguardo.

e- nulla al riguardo.

***D) VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, ECC.***



Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Marchirolo.

Il territorio del Comune di Marchirolo è interamente sottoposto a Vincolo Paesistico.

*E) FARE ACCESSO, CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE, ALL'IMMOBILE PIGNORATO PER*

*a. VERIFICARNE LA CONSISTENZA E L'ESATTA IDENTIFICAZIONE;*

*b. TRARRE GLI ELEMENTI NECESSARI PER LA DESCRIZIONE E PER SCATTARE FOTOGRAFIE;*

*c. ACCERTARE LO STATO DI CONSERVAZIONE;*

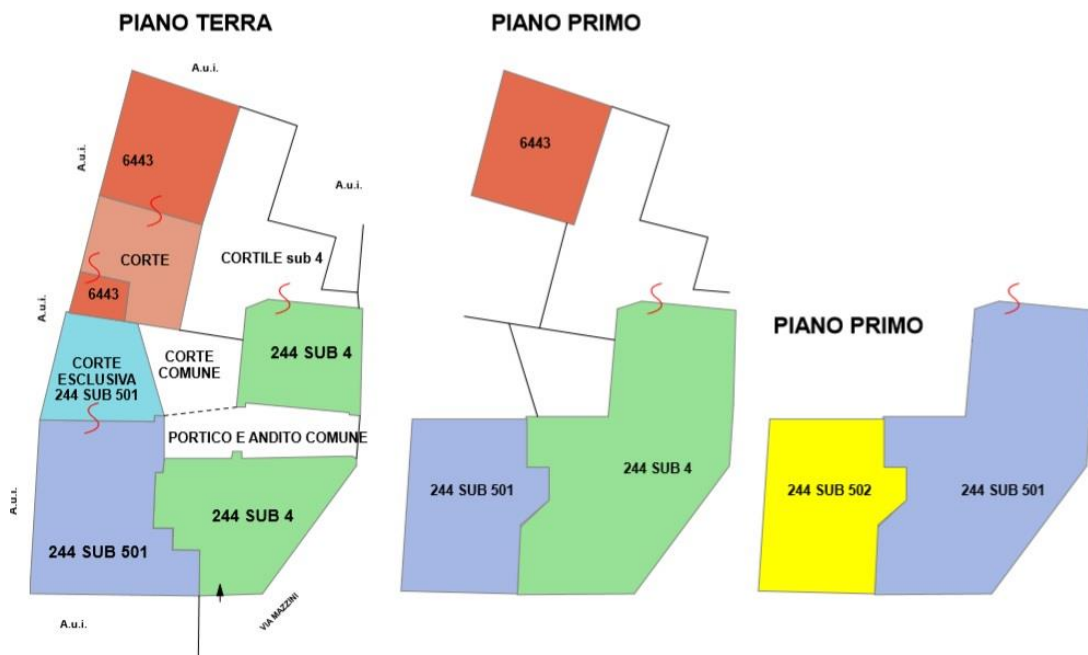
*d. VERIFICARE LA CORRISPONDENZA AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE E ALLA SCHEDA CATASTALE;*

*e. VERIFICARE LO STATO DI POSSESSO/GODIMENTO: IDENTIFICAZIONE DEI SOGGETTI OCCUPANTI (E COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE) E I TITOLI CHE GIUSTIFICHINO LA PERMANENZA NELL'IMMOBILE;*

*f. FORNIRE AGLI ESECUTATI (O AGLI OCCUPANTI) LE INFORMAZIONI NECESSARIE SUL PROCESSO ESECUTIVO, AVVERTENDO I DEBITORI, CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE, CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA FISSATA A NORMA DELL'ART. 569 C.P.C. POTRANNO DEPOSITARE PRESSO LA CANCELLERIA DELLA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE ISTANZA DI CONVERSIONE A NORMA DELL'ART. 495 C.P.C., CONTESTUALMENTE VERSANDO SU UN LIBRETTO DI DEPOSITO GIUDIZIARIO O AL PORTATORE LA SOMMA PARI A 1/5 DEI CREDITI AZIONATI IN PRECETTO DAL CREDITORE PROCEDENTE E DEI CREDITORI EVENTUALMENTE INTERVENUTI E AVVISARE ALTRESÌ I DEBITORI ESECUTATI E GLI OCCUPANTI PRIVI DI TITOLO CHE, IN MANCANZA, ALL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. VERRÀ ORDINATA LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO*

Alle ore 9,30 del 05/06/2019, accompagnato dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, ho effettuato l'accesso agli immobili pignorati.

- a- Ho verificato la consistenza e l'esatta identificazione dei beni, elaborando uno schema planimetrico chiarificatore e di insieme per identificare la posizione delle unità immobiliari oggetto della presente. Figura 1-



- b- È stato eseguito rilievo di controllo metrico e fotografico.
- c- Accertato stato di conservazione.
- d- Verificata la rispondenza alle planimetrie catastali.
- e- L'immobile di cui al mappale 244 sub 4 graffato al 2602 sub 1 risulta occupato dalla [REDACTED]
- f- Sono state fornite dal custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo.

**F) ACCERTARE, CON CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:**

- a. L'AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE;**
- b. L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NELL'ANNO IN CORSO E NELL'ANNO SOLARE PRECEDENTE (ELEMENTI RILEVANTI SULLA STIMA EX ART. 63 DISP.ATT. C.C. CHE ANDRANNO DECURTATE DAL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE);**

nulla al riguardo

**G) VERIFICARE, CON CONTROLLO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE LA REGISTRAZIONE DEL TITOLO DEI TERZI OCCUPANTI (E, SE DEL CASO, ACQUISIRNE UNA COPIA)**

Come dichiarato dall'esecutata e riscontrato con acquisizione di copia l'esistenza di un contratto di Locazione stipulato in data 15 Ottobre 2018, registrato a Luino il 31 Ottobre 2018 ai n. ri 3646 – 3T.

Detto contratto prevede la locazione delle unità immobiliari di cui al:

- f. 3 mappale 244 sub 4;
- f. 3 mappale 2602 sub 1;
- f. 3 mappale 244 sub 5; (di fatto 244 sub 501)
- f. 3 mappale 2602 sub 2; (di fatto 2602 sub 501)
- f. 3 mappale 6443.

**H) VERIFICARE PRESSO LA CANCELLERIA (CIVILE) DEL TRIBUNALE:**

- a. L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE A DOMANDE TRASCRITTE (SE RISULTANTI DAI RR.II.);**
- b. LA DATA DI EMISSIONE E IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE SEPARATO O ALL'EX-CONIUGE DELL'ESECUTATO/A CHE OCCUPA L'IMMOBILE (E ACQUISIRNE COPIA)**

non sono state rilevate cause pendenti.

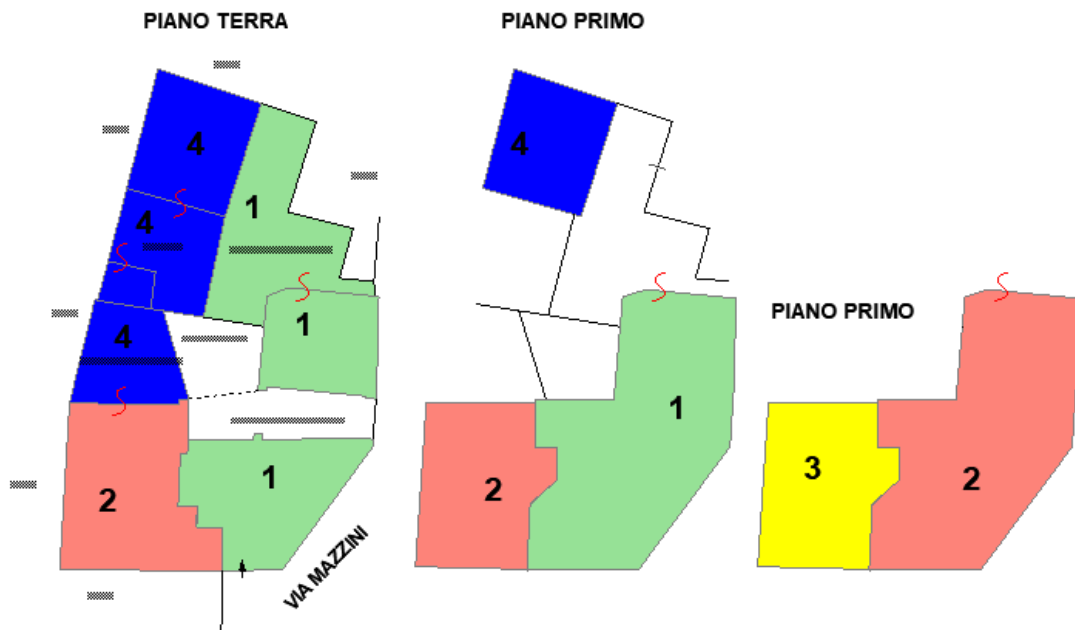
**I) PREDISPORRE LA RELAZIONE DI STIMA CON IL SEGUENTE CONTENUTO E, IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI PRIVI DI UN OGGETTIVO RAPPORTO PERTINENZIALE (AD ES. ABITAZIONE E BOX, ABITAZIONE E CANTINA, ABITAZIONE E GIARDINO ETC.), PREDISPORRE PER CIASCUN LOTTO UNA SINGOLA RELAZIONE IDENTIFICATA CON NUMERI PROGRESSIVI (LOTTO 1, 2 ETC), PRECISANDO IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI LE INFORMAZIONI E I DATI INDICATI NEI PUNTI SEGUENTI**

Si ritiene procedere con la predisposizione di quattro relazioni di stima in unico fascicolo e precisamente:

- lotto 001 – foglio 3 mappale 244 sub 4 graffato al

- 2602 sub 1;
- lotto 002- foglio 3 mappale 244 sub 501 graffato al 2602 sub 501;
- lotto 003- foglio 3 mappale 244 sub 502 graffato al 2602 sub 502;
- lotto 4- foglio 3 mappale 6443.

### Schema LOTTI



## LOTTO 001

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e primo in fabbricato di vecchia costruzione nel Centro Storico del Comune di Marchirolo in pessimo stato manutentivo.

#### Identificativo corpo: A.

#### **Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in Via Mazzini 10- Marchirolo. -21030**

Unità immobiliare posta al piano primo con piano scantinato al piano terra (in parte sottolivello stradale rispetto all'ingresso della Via Mazzini.

Composta da:

- al piano primo (rialzato)- ingresso/disimpegno, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, soggiorno, bagno e cucina;
- al piano terra (seminterrato)- due cantine, due locali sgombero, un sottoscala, un andito e porticato comune.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 bene personale

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.

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

##### **intestazione:**

[REDACTED]

##### **Descrizione:**

#### **Comune di Marchirolo**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 3, Mapp. 244 sub 4 graffato al 2602 sub 1 - Cat A/4, - classe 6, consistenza vani 6,5 – sup. catastale totale 128 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq - rendita € 245,06 – Via Mazzini n. 6. piano: T-1.**

#### **CATASTO URBANO**

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 23-02-2011 protocollo n. VA0162707 in atti dal 23/02/2011;
- Variazione del 14/05/2009 protocollo n. VA0150090 in atti dal 14/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17050.1/2009)
- Variazione del 15/01/2003 protocollo n. 9942 in atti dal 15/01/2003 –
- Variazione cls proposto dalla parte (n. 283.1/2003)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/2002 protocollo n. 224835 in atti dal 12/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13278.1/2002).

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

strada Comunale Via Mazzini, mappale 244 sub 501, altra proprietà' al pt mappale 2605, corte esclusiva, strada comunale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:**

strada Comunale Via Mazzini, mappale 244 sub 501, portico, andito e corte comune al pt mappale 2604 e 2605, corte esclusiva, altra proprietà', strada comunale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12.07.2002 presentata per Frazionamento e Fusione; nei locali l'altezza è di mt. 2,40-2,50 al piano terra e 2,37, 2,50 e 2,57 come riportato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Zona centrale della cittadina, centro storico; quartiere residenziale di poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico e popolare di fine 800 e inizio 900. Entro un raggio di 500 mt è possibile raggiungere attività commerciali, supermercato, municipio, ufficio postale, farmacia.

Il comune di Marchirolo esteso lungo la strada Statale 233 che da Varese raggiunge Lavena Ponte Tresa (confine di Stato).

Il confine di stato con la Vicina Svizzera dista a ca. 3,00 km.

La zona più appetibile risulta quella disposta lungo la già menzionata arteria sulla quale sono presenti numerose attività commerciali e di servizi primari, mentre il centro storico vista la trascurata manutenzione degli immobili privati, risulta, da indagini svolte, propensa ad essere poco richiesta.

**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:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico a circa 300 mt dall'immobile in oggetto, con linee di autobus "Autolinee Varesine"

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 001**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05 giugno 2019 ad ore 9,30 a seguito di contatti telefonici effettuati da I.V.G. con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata, come dalla stessa esecutata dichiarato allo scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 14 Ottobre 2019 risulta un contratto di locazione per le unità in oggetto registrato a Luino il 31 Ottobre 2018 n. 3646 3T.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, in atti, implementate dalla ricerca, presso gli uffici catastali e della Conservatoria, dei primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio in capo, si riporta quanto segue:

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1 in data 27/02/2012 ai nn. 3307/450**, atto del 15/02/2012 rep. 4546/2853 a rogito Notaio Gianluppi Marco di Cremona, a favore di "Banca Popolare di Sondrio- società cooperativa per azioni" con sede in Sondrio-P.zza Garibaldi n. 16 c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
Importo capitale € 33.000,00  
Interessi € 6.600,00  
Spese € 16.500,00  
Importo complessivo € 56.100,00  
Tasso interesse annuo 6,80%  
Durata anni 10.  
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

*nulla risulta allegato al contratto di locazione*

**Avvertenze ulteriori:**

#### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Immobile richiedente interventi di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario pesanti.

### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dalla ricerca, del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio, mediante ricerche presso l'Agenzia del Territorio Varese e la conservatoria dei RR.II alla data del 14.10.2019 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'esecutata [REDACTED] per quota di 1/1, in atto di bene personale, con per successione Testamentaria in morte di Cabiaglia Preziosa nata a Marchirolo il 24/12/1902 e deceduta in Cittiglio il 26/11/1985 registrato a Luino il 12 settembre 1986 al n. 74 Vol 336 e trascritta a Varese il 6 Ottobre 1986 ai n. ri 11742/8505

Testamento olografo datato 5/10/1983 depositato e pubblicato con verbale 17/12/1985 n. 18253/1092 rep. Dr. C. Gaudenzi, registrato a Varese il 3/01/1986 al n. 22 mod. 71/M S.1

#### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

*Sig.ra Vanoni Maria Angela*

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

*NON È STATO POSSIBILE RINVENIRE ALCUNA PRATICA.*

#### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

## LOTTO 1

Conformità urbanistica: conforme in quanto fabbricato ante 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Marchirolo (Variante 2016 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L.), in data 02/08/2017, risultano azzonati in Ambito "nuclei di antica formazione" per cui l'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

È la zona consolidata prevalentemente occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento e locali, che risultano in tutto o in parte edificate. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione. 2. modalità di intervento. Gli interventi si attuano a condizione che: -vengano rispettati i parametri urbanistici indicati; -il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 8 (compensazione), negli artt.10. e 11 (incentivazione e premialità) e nell'art. 12 (trasferimento volumetrico). 3.Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale o sostituzione edilizia. 4.Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti -If 0,60 mc. /mq. -IfM 0,90 mc. /mq. -IC 35% -IPF 35% -H 9,00 m. -Distanze: -Dc min. 5,00 m. -Df 10,00 m. -Ds 5,00 m. 5.Modalità di attuazione: gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e soprizzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato: -gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale; -gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici; -Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio 6.destinazioni non ammissibili = tabella A -discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione. 7.Per quanto riguarda i comparti sottoposti a permesso di costruire Convenzionato, come indicato nella tavola PdR 02, si rimanda alla procedura indicata nell' art. 3 delle presenti norme.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare comprende il vano scala e lo assegna come esclusivo al sub 4, in quanto non è riportato nelle planimetrie delle altre unità (244 sub 501 e 244 sub 502. Il vano scala risulta identificato al C.T. con il mappale 2604:



Dati della richiesta	Comune di MARCHIROLO ( Codice: E929) Provincia di VARESE
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 2604

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualim Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Raidato		
1	9	2604	-	-	SCALA	00 10		Decimale	Agrario	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Notifica				Partita		2				
Annotazioni		comune ai n 244-2601-2602								

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Nella planimetria, redattore ha riportato che la scala di cui al 2604 resta comune per la sola parte esterna (porticato), mentre l'andito di accesso "carraio" di cui al mappale 2605, è comune ai mappali 244 sub 4/2602 sub 1, 244 sub 5/2602 sub 2 (ora 244 sub 501/2602 sub 501) e al mappale 247 (ora 6443).

### **Descrizione: di cui al punto A**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia rurale risalente all'800 - primi del '900.

Zona centrale della cittadina, prospiciente la Via Mazzini; quartiere residenziale in stato di degrado e poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo popolare, dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato, con giacitura a L, con accesso da Via Mazzini (10) è dotato di un cortile interno, e si compone di 2 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato interrato con fronte in corte a piano terra.

L'unità in oggetto, si sviluppa su due piani collegati da scala interna, uno seminterrato (piano terra) affacciato, con lato fuori terra, alla corte e un piano primo con affaccio sulla via Mazzini, sulla corte interna e in aderenza con altre U.I. L'unità non risulta avere subito interventi di manutenzione/ristrutturazione, all'infuori del bagno che appare presumibilmente degli anni '60. È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso /disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina piccola, una prima camera di dimensioni singola, un locale bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, mezza/vasca), una seconda camera con porta di accesso sul soggiorno, nessuna terrazza e o balcone.

Al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune interno e dal vano scala di ingresso, si trovano due locali di sgombero, posti sotto il locale bagno e cameretta del piano primo, e due locali cantina, accessibili dall'andito esterno posto sotto il soggiorno del piano primo.

Le altezze interne dei locali abitabili del piano primo variano da 243 cm a 250 cm., Comunque sotto i metri 270 minimi per le norme D'igiene Vigenti.

L'unità si sviluppa una superficie lorda commerciale di:  
127,00 mq. circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 225,00

#### **Caratteristiche descrittive corpo A**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitti intonacati (presumibilmente solai in trafilati di acciaio ed elementi in laterizio e o cls. In mattoni intonacati/legno
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile di vecchia fattura e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento del bagno in piastrelle 20x20 in ceramica smaltata anni
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di monocottura smaltata Condizioni: scarse
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno d'abete e condizioni: pessime protezione: misto-gelosie/antoni/tapparelle condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente molto vecchie, smaltate. condizioni: scarso
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino anni 60 perlinatura esterna in legno con serratura di sicurezza esterna condizioni: scarso
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: parte sottotraccia e parte esterno. condizioni: a semplice vista "non a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con boiler elettrico in bagno. Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: con stufe e termosifoni elettrici Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	autonomo
<i>Citofono (impianto):</i>	assente solo campanello all'ingresso su Via Mazzini
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco ammalorato con colorazione di vecchissima data quasi inesistente. condizioni: pessimo  Rivestimento in piastrelle di linoleum (gomma). Rivestimento pedate vano scala in pietra verniciata. condizioni: scarso
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in legno con perlinatura esterna e serratura di sicurezza con dispositivi di chiusura esterni condizioni: scarso
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>molto scarso/insufficiente</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>molto scarso/insufficiente</u>

\*\*\*\*

#### 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	103,00	100%	103,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	47,00	10%	4,70
Cantina Sgombero	sup lorda di pavimento	75,00	25%	18,75
<b>TOTALE</b>		<b>225,00</b>		<b>126,45</b> <b>Arrotondata 127,00</b>

\*\*\*\*\*

### 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 Marchirolo;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia –2019 –Borsino Camera di Commercio Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

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

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	127,00	€ 750,00	€ 95.250,00
<b>TOTALE</b>	<b>127,00</b>	<b>€ 750,00</b>	<b>€ 95.250,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 95.250,00
Valore corpo	€ 95.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.250,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione	127,00	€ 95.250,00	<b>€ 95.250,00</b>

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 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 4.762,50

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 90.487,50

**Arrot. € 90.000,00**

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

**€ 90.000,00**

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

Con osservanza  
Germignaga, 16/10/2019

l'Esperto nominato

**lemma Giovanni**  
**geometra**

## LOTTO 002

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra, primo e secondo di fabbricato di vecchia costruzione nel Centro Storico del Comune di Marchirolo in pessimo stato manutentivo.

#### Identificativo corpo: B.

#### **Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in Via Mazzini 10- Marchirolo. -21030**

Unità immobiliare posta al piano primo con piano scantinato al piano terra (in parte sottolivello stradale rispetto all'ingresso della Via Mazzini.

Composta da:

- al piano primo (rialzato)- ingresso/disimpegno, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, soggiorno, bagno e cucina;
- al piano terra (seminterrato)- due cantine, due locali sgombero, un sottoscala, un andito e porticato comune.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 bene personale

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/1

#### Descrizione:

##### **Comune di Marchirolo**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 3, Mapp. 244 sub 501 graffato al 2602 sub 501 - Cat A/4, - classe 6, consistenza vani 7 – sup. catastale totale 159 mq, totale escluse aree scoperte 152 mq - rendita € 263,91 – Via Mazzini n. 6. piano: T-1-2.**

CATASTO URBANO

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 07/03/2017 protocollo n. VA0027856 in atti dal 07/03/2017 variazione di classamento (n. 5470.1/2017);
- FRAZIONAMENTO del 07/03/2016 protocollo n. VA0027204 in atti dal 07/03/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8463.1/2016)
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 23-02-2011 protocollo n. VA0162707 in atti dal 23/02/2011;
- Variazione del 14/05/2009 protocollo n. VA0150090 in atti dal 14/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17050.1/2009)
- Variazione del 15/01/2003 protocollo n. 9942 in atti dal 15/01/2003 – Variazione cis proposto dalla parte (n. 283.1/2003)



- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/2002 protocollo n. 224835 in atti dal 12/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13278.1/2002).

**Coerenze dell'abitazione come da scheda piano secondo:**

strada Comunale Via Mazzini, mappale 244 sub 502, facciata libera interno corte, aderenza a.u.i., strada comunale Via Mazzini.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze abitazione come da scheda p.1.:**

altra u.i.u, affaccio su corte da porticato, vano scala sub 4, affaccio su strada comunale via Mazzini e altra U.I.U.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze del vano cantina come da scheda p.t.:**

altra u.i.u, corte esclusiva, vano scala sub 4, terrapieno parziale su via Mazzini.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07.03.2016; nei locali piano secondo l'altezza è di mt. 2,35-3,05-3,10 al piano primo è 2,56 al piano terra 2,50.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona centrale della cittadina, centro storico; quartiere residenziale di poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico e popolare di fine 800 e inizio 900. Entro un raggio di 500 mt è possibile raggiungere attività commerciali, supermercato, municipio, ufficio postale, farmacia.

Il comune di Marchirolo esteso lungo la strada Statale 233 che da Varese raggiunge Lavena Ponte Tresa (confine di Stato).

Il confine di stato con la Vicina Svizzera dista a ca. 3,00 km.

La zona più appetibile risulta quella disposta lungo la già menzionata arteria sulla quale sono presenti numerose attività commerciali e di servizi primari, mentre il centro storico vista la trascurata manutenzione degli immobili privati, risulta, da indagini svolte, propensa ad essere poco richiesta.

**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:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico a circa 300 mt dall'immobile in oggetto, con linee di autobus "Autolinee Varesine"

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

#### **Lotto 002**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05 giugno 2019 ad ore 9,30 a seguito di contatti telefonici effettuati da I.V.G. con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata, come dalla stessa esecutata dichiarato allo scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 14 Ottobre 2019 risulta un contratto di locazione per le unità in oggetto registrato a Luino il 31 Ottobre 2018 n. 3646 3T.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, in atti, implementate dalla ricerca, presso gli uffici catastali e della Conservatoria, dei primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio in capo, si riporta quanto segue:

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

#### **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 1 in data 27/02/2012 ai nn. 3307/450**, atto del 15/02/2012 rep. 4546/2853 a rogito Notaio Gianluppi Marco di Cremona, a favore di "Banca Popolare di Sondrio- società cooperativa per azioni" con sede in Sondrio-P.zza Garibaldi n. 16 c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
Importo capitale € 33.000,00  
Interessi € 6.600,00  
Spese € 16.500,00  
Importo complessivo € 56.100,00  
Tasso interesse annuo 6,80%

Durata anni 10.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/03/2019 rep. 4533 **trascritto a Varese in data 22/03/2019 ai nn. 5184/3480** promosso da BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C. P.A. c.f. 00053810149, a carico di "Vanoni Maria Angela" nata a Cremona il 01-01-1943 cf. VNN MNG 43A41 D150 D per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

*nulla risulta allegato al contratto di locazione*

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Immobile richiedente interventi di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario pesanti.

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dalla ricerca, del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio, mediante ricerche presso l'Agenzia del Territorio Varese e la conservatoria dei RR. Il alla data del 14.10.2019 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'esecutata [REDACTED] per quota di 1/1, in atto di bene personale, con per successione Testamentaria in morte di Cabiaglia Preziosa nata a Marchirolo il 24/12/1902 e deceduta in Cittiglio il 26/11/1985 registrato a Luino il 12 settembre 1986 al n. 74 Vol 336 e trascritta a Varese il 6 Ottobre 1986 ai n. ri 11742/8505

Testamento olografo datato 5/10/1983 depositato e pubblicato con verbale 17/12/1985 n. 18253/1092 rep. Dr. C. Gaudenzi, registrato a Varese il

## 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

████████████████████

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NON È STATO POSSIBILE RINVENIRE ALCUNA PRATICA.

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### LOTTO 2

Conformità urbanistica: conforme in quanto fabbricato ante 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile NON è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU- nella reapresentazione al Piano Primo manca locale verso Nord (come al piano terreno) e una Fisestra.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Marchirolo (Variante 2016 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L.), in data 02/08/2017, risultano azzonati in Ambito "nuclei di antica formazione" per cui l'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

È la zona consolidata prevalentemente occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento e locali, che risultano in tutto o in parte edificate. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione. 2. modalità di intervento. Gli interventi si attuano a condizione che: -vengano rispettati i parametri urbanistici indicati; -il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 8 (compensazione), negli artt.10. e 11 (incentivazione e premialità) e nell'art. 12 (trasferimento volumetrico). 3.Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale o sostituzione edilizia. 4.Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti -If 0,60 mc. /mq. -IfM 0,90 mc. /mq. -IC 35% -IPF 35% -H 9,00 m. -Distanze: -Dc min. 5,00 m. -Df 10,00 m. -Ds 5,00 m. 5.Modalità di attuazione: gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato: -gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale; -gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso

inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici; -Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio 6.destinazioni non ammissibili = tabella A -discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione. 7.Per quanto riguarda i comparti sottoposti a permesso di costruire Convenzionato, come indicato nella tavola PdR 02, si rimanda alla procedura indicata nell' art. 3 delle presenti norme.

## Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia rurale risalente all'800 - primi del '900.

Zona centrale della cittadina, prospiciente la Via Mazzini; quartiere residenziale in stato di degrado e poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo popolare, dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato, con giacitura a L, con accesso da Via Mazzini (10) è dotato di un cortile interno, e si compone di 2 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato interrato con fronte in corte a piano terra. L'unità in oggetto, si sviluppa su due piani collegati da scala interna, uno seminterrato (piano terra) affacciato, con lato fuori terra, sulla corte interna e in aderenza con altre U.I.

### - Piano terra (locali cantina):

composto da due locali si presenta in fatiscente stato e degrado.

Il solaio di copertura, in legno è puntellato per evitarne il crollo. stato di pericolo crollo. Si constatano presenza di infiltrazioni, muffe, insetti, arredi abbandonati. Vedasi foto.

### - Piano primo (sopra locali cantina del Piano terra):

composto da unico locale con loggia esterna verso la corte con pilastri ed archi in mattoni intonacati. Pavimento in precario stato di equilibrio statico, visibilmente ceduto al centro. (pericolante).

Murature in pietra e mattoni intonacate, solaio di copertura in legno come pavimento. Altezza interna 2,56 m – in planimetria indicato come vano abitabile. Privo di impianti degni della definizione stessa. Inferiore a metri 2,70 previsti dalle norme D'igiene Vigenti.

-piano secondo sopra sub 4: composto da 4 locali di cui due forniti di porta di accesso, direttamente dal vano scala di arriva a disimpegno senza serramento da cui si accede anche al sub 502.

-risulta interessato da un'inizio di opere di ristrutturazione risalenti agli anni 60, con sostituzione del solaio di copertura verso il tetto realizzato con solaio "misto" con travi tralicciati e pignatte in cotto. Risultano assenti impianti (ad esclusione di un impianto volante di illuminazione esterno), pavimenti e rivestimenti, serramenti. Attualmente utilizzato come sgombero.

L'unità si sviluppa una superficie lorda commerciale di:

167,00 mq. circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 167,00

### **Caratteristiche descrittive corpo B:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	solai in legno e in misto.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate vecchia fattura e parte a sasso nudo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento assente
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto al piano terra e primo, cemento al piano secondo Condizioni: pessimo
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti di fortuna condizioni: pessime protezione: assenti
<i>Infissi interni:</i>	condizioni: non valutabile tipologia: a battente di fortuna. condizioni: non valutabile
<i>Porte di primo ingresso:</i>	assente condizioni: non valutabile
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	assenti Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	assente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	assente
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	assente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco ammalorato con colorazione di vecchissima data quasi inesistente. condizioni: pessimo
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di linoleum (gomma). Rivestimento pedate vano scala in pietra verniciata. condizioni: scarso
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in legno con perlinatura esterna e serratura di sicurezza con dispositivi di chiusura esterni condizioni: scarso
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>inagibile ai fini abitativi</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>molto scarso/insufficiente</u>

\*\*\*\*

#### 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	147,20	100%	147,20
Terrazzi	sup lorda di pavimento	22,00	30%	6,60
corte	Sup lorda	24,80	10%	2,48
Cantina Sgombero	sup lorda di pavimento	45,00	25%	11,25
<b>TOTALE</b>		<b>239,00</b>		<b>167,53</b> <b>Arrotondata 167,00</b>

\*\*\*\*\*

## 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 Marchirolo;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2019 –Borsino Camera di Commercio Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2019

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 002

**B**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	167,00	€ 400,00	€ 66.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>167,00</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>€ 66.800,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.800,00
Valore corpo	€ 66.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	167,00	€ 66.800,00	<b>€ 66.800,00</b>

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 3.340,00
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:	- € 460,00

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

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

€ 63.000,00  
**Arrot. € 63.000,00**

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

**€ 63.000,00**

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

Con osservanza  
Germignaga, 16/10/2019

l'Esperto nominato

**lemma Giovanni**  
**geometra**

## LOTTO 003

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo e primo in fabbricato di vecchia costruzione nel Centro Storico del Comune di Marchirolo in pessimo stato manutentivo.

#### Identificativo corpo: C.

#### **Abitazione di tipo popolare[A/4] sita in Via Mazzini 10- Marchirolo. -21030**

Unità immobiliare posta al piano secondo.

Composta da:

- Due camere, un ripostiglio e un porticato con accesso dall'unità immobiliare di cui al sub 501 e 4.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] del diritto di proprietà per 1/1 bene personale

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

##### intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/1

#### Descrizione:

##### **Comune di Marchirolo**

**Abitazione di tipo popolare: Fg. 3, Mapp. 244 sub 502 graffato al 2602 sub 502 - Cat A/4, - classe 6, consistenza vani 3 – sup. catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq - rendita € 113,10 – Via Mazzini n. 6. piano: 2.**

#### **CATASTO URBANO**

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 07/03/2017 protocollo n. VA0027856 in atti dal 07/03/2017 variazione di classamento (n. 5470.1/2017);
- FRAZIONAMENTO del 07/03/2016 protocollo n. VA0027204 in atti dal 07/03/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8463.1/2016)
- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 23-02-2011 protocollo n. VA0162707 in atti dal 23/02/2011;
- Variazione del 14/05/2009 protocollo n. VA0150090 in atti dal 14/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17050.1/2009)
- Variazione del 15/01/2003 protocollo n. 9942 in atti dal 15/01/2003 – Variazione cls proposto dalla parte (n. 283.1/2003)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/2002 protocollo n. 224835 in atti dal 12/07/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 13278.1/2002).

**Coerenze dell'abitazione come da scheda piano secondo:**

A.u.i. affaccio su corte, A.u.i. affaccio su via Mazzini e a.u.i.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07.03.2016; nei locali piano secondo l'altezza è di mt. 2,40-2,55.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Zona centrale della cittadina, centro storico; quartiere residenziale di poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico e popolare di fine 800 e inizio 900. Entro un raggio di 500 mt è possibile raggiungere attività commerciali, supermercato, municipio, ufficio postale, farmacia.

Il comune di Marchirolo esteso lungo la strada Statale 233 che da Varese raggiunge Lavena Ponte Tresa (confine di Stato).

Il confine di stato con la Vicina Svizzera dista a ca. 3,00 km.

La zona più appetibile risulta quella disposta lungo la già menzionata arteria sulla quale sono presenti numerose attività commerciali e di servizi primari, mentre il centro storico vista la trascurata manutenzione degli immobili privati, risulta, da indagini svolte, propensa ad essere poco richiesta.

**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:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico a circa 300 mt dall'immobile in oggetto, con linee di autobus "Autolinee Varesine"

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:****Lotto 003**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05 giugno 2019 ad ore 9,30 a seguito di contatti telefonici effettuati da I.V.G. con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata, come dalla stessa esecutata dichiarato allo scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 14 Ottobre 2019 risulta un contratto di locazione per le unità in oggetto registrato a Luino il 31 Ottobre 2018 n. 3646 3T.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, in atti, implementate dalla ricerca, presso gli uffici catastali e della Conservatoria, dei primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio in capo, si riporta quanto segue:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1 in data 27/02/2012 ai nn. 3307/450**, atto del 15/02/2012 rep. 4546/2853 a rogito Notaio Gianluppi Marco di Cremona, a favore di "Banca Popolare di Sondrio- società cooperativa per azioni" con sede in Sondrio-P.zza Garibaldi n. 16 c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
 Importo capitale € 33.000,00  
 Interessi €. 6.600,00  
 Spese €. 16.500,00  
 Importo complessivo € 56.100,00  
 Tasso interesse annuo 6,80%  
 Durata anni 10.  
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **22/03/2019** rep. 4533 **trascritto a Varese in data 22/03/2019 ai nn. 5184/3480** promosso da BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C. P.A. c.f. 00053810149, a carico di "Vanoni Maria Angela" nata a Cremona il 01-01-1943 cf. VNN MNG 43A41 D150 D per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.  
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

*nulla risulta allegato al contratto di locazione*

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Immobile richiedente interventi di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario pesanti.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dalla ricerca, del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio, mediante ricerche presso l'Agenzia del Territorio Varese e la conservatoria dei RR. Il alla data del 14.10.2019 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'esecutata [REDACTED] per quota di 1/1, in atto di bene personale, con per successione Testamentaria in morte di Cabiaglia Preziosa nata a Marchirolo il 24/12/1902 e deceduta in Cittiglio il 26/11/1985 registrato a Luino il 12 settembre 1986 al n. 74 Vol 336 e trascritta a Varese il 6 Ottobre 1986 ai n. ri 11742/8505

Testamento olografo datato 5/10/1983 depositato e pubblicato con verbale 17/12/1985 n. 18253/1092 rep. Dr. C. Gaudenzi, registrato a Varese il 3/01/1986 al n. 22 mod. 71/M S.1

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NON È STATO POSSIBILE RINVENIRE ALCUNA PRATICA.

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

### **LOTTO 3**

Conformità urbanistica: conforme in quanto fabbricato ante 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato NON corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Marchirolo (Variante 2016 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L.), in data 02/08/2017, risultano azzonati in Ambito "nuclei di antica formazione" per cui l'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

È la zona consolidata prevalentemente occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento e locali, che risultano in tutto o in parte edificate. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione. 2. modalità di intervento. Gli interventi si attuano a condizione che: -vengano rispettati i parametri urbanistici indicati; -il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 8 (compensazione), negli artt.10. e 11 (incentivazione e premialità) e nell'art. 12 (trasferimento volumetrico). 3.Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale o sostituzione edilizia. 4.Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti -If 0,60 mc. /mq. -IfM 0,90 mc. /mq. -IC 35% -IPF 35% -H 9,00 m. -Distanze: -Dc min. 5,00 m. -Df 10,00 m. -Ds 5,00 m. 5.Modalità di attuazione: gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e soprizzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato: -gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale; -gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici; -Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio 6.destinazioni non ammissibili = tabella A -discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione. 7.Per quanto riguarda i comparti sottoposti a permesso di costruire Convenzionato, come indicato nella tavola PdR 02, si rimanda alla procedura indicata nell' art. 3 delle presenti norme.



### **Descrizione: di cui al punto A**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato d'epoca di tipologia rurale risalente all'800 - primi del '900.

Zona centrale della cittadina, prospiciente la Via Mazzini; quartiere residenziale in stato di degrado e poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo popolare, dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato, con giacitura a L, con accesso da Via Mazzini (10) è dotato di un cortile interno, e si compone di 2 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato interrato con fronte in corte a piano terra.

L'unità in oggetto, si trova al piano secondo a cui si arriva attraverso scala interna di proprietà dei sub 4 e 501.

- Piano secondo (sopra locali sub 501):

composto da due locali destinati a camera, e un locale con loggia esterna verso la corte con pilastri ed archi in mattoni intonacati. Pavimento in precario stato di equilibrio statico, visibilmente ceduto al centro. (pericolante).

Murature in pietra e mattoni intonacate, solaio di copertura in legno come pavimento a rischio crollo. Altezza interna 2,55 e 2,40 m – in planimetria indicato come vano abitabile. Privo di impianti degni della definizione stessa. Inferiore a metri 2,70 previsti dalle norme D'igiene Vigenti.

Attualmente inutilizzato per pericolo crollo.

L'unità si sviluppa una superficie lorda commerciale di:

58,00 mq. circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 66,00

### **Caratteristiche descrittive corpo C:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	solai in legno.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate vecchia fattura e parte a sasso nudo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento assente
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto al piano terra e primo, cemento al piano secondo Condizioni: pessimo
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti di fortuna condizioni: pessime protezione: assenti
<i>Infissi interni:</i>	condizioni: non valutabile tipologia: a battente di fortuna. condizioni: non valutabile
<i>Porte di primo ingresso:</i>	assente condizioni: non valutabile
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	assenti Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	assente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	assente
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	assente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco ammalorato con colorazione di vecchissima data quasi inesistente. condizioni: pessimo
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di linoleum (gomma). Rivestimento pedate vano scala in pietra verniciata. condizioni: scarso
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in legno con perlinatura esterna e serratura di sicurezza con dispositivi di chiusura esterni condizioni: scarso
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>inagibile ai fini abitativi</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>molto scarso/insufficiente</u>

\*\*\*\*

#### 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	55,00	100%	55,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	11,00	30%	3,30
<b>TOTALE</b>		<b>66,00</b>		<b>58,30</b> <b>Arrotondata 58,00</b>

\*\*\*\*\*

## 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 Marchirolo;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2019 –Borsino Camera di Commercio Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

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 003

C

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	58,00	€ 400,00	€ 23.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>58,00</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>€ 23.200,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.200,00
Valore corpo	€ 23.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	68,00	€ 23.200,00	<b>€ 23.200,00</b>

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 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 adeguamento planimetria catastale:

- € 1.160,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 22.040,00

**Arrot. € 22.000,00**

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

**€ 22.000,00**

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

Con osservanza  
Germignaga, 16/10/2019

l'Esperto nominato

**lemma Giovanni**  
**geometra**

## LOTTO 004

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione magazzino locale di deposito disposta su due piani con corte esclusiva e all'interno di vecchia costruzione nel Centro Storico del Comune di Marchirolo ridotto a rudere.

#### Identificativo corpo: D.

**Magazzino Locale di deposito [C/2] sita in Via Mazzini 10- Marchirolo. – 21030**

Unità immobiliare.

Composta catastalmente da:

- Piano terreno- locale ripostiglio quasi completamente crollato, un locale deposito con altezza 2,40 m.
- Piano primo- un locale deposito sottotetto con altezze variabili da 2 a 3 m.

In totale stato di abbandono.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 bene personale

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.

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

##### **intestazione:**

[REDACTED] - proprietà per 1/1

#### **Descrizione:**

**Comune di Marchirolo**

**Magazzino locale di deposito: Fg. 3, Mapp. 6443 - Cat C/2, - classe 4, consistenza 70 mq – sup. catastale 95 mq, - rendita € 94,00 – Via Mazzini n. 10. piano: Terra.**

CATASTO URBANO

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 06-04-2011 protocollo n. VA0246927 in atti dal 06/04/2011;
- Variazione toponomastica del 23-02-2011 protocollo n. VA0162707 in atti dal 23/02/2011;
- Costituzione del 09/07/2010 protocollo n. VA0216096 in atti dal 09/07/2010 costituzione (n. 2071.1/2010)

#### **Coerenze dell'abitazione come da scheda piano secondo:**

affaccio su corte, A.u.i, A.u.i, affaccio su corte.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

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

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 09.07.2010; ad esclusione del rip in corte crollato

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Zona centrale della cittadina, centro storico; quartiere residenziale di poca appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo economico e popolare di fine 800 e inizio 900. Entro un raggio di 500 mt è possibile raggiungere attività commerciali, supermercato, municipio, ufficio postale, farmacia.

Il comune di Marchirolo esteso lungo la strada Statale 233 che da Varese raggiunge Lavena Ponte Tresa (confine di Stato).

Il confine di stato con la Vicina Svizzera dista a ca. 3,00 km.

La zona più appetibile risulta quella disposta lungo la già menzionata arteria sulla quale sono presenti numerose attività commerciali e di servizi primari, mentre il centro storico vista la trascurata manutenzione degli immobili privati, risulta, da indagini svolte, propensa ad essere poco richiesta.

### **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:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico a circa 300 mt dall'immobile in oggetto, con linee di autobus "Autolinee Varesine"

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali alla moda, presenza di scuole e servizi alla persona.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **Lotto 004**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05 giugno 2019 ad ore 9,30 a seguito di contatti telefonici effettuati da I.V.G. con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata, come dalla stessa esecutata dichiarato allo scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 14 Ottobre 2019 risulta un contratto di locazione per le unità in oggetto registrato a Luino il 31 Ottobre 2018 n. 3646 3T.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, in atti, implementate dalla ricerca, presso gli uffici catastali e della Conservatoria, dei primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio in capo, si riporta quanto segue:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

###### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese 1 in data 27/02/2012 ai nn. 3307/450**, atto del 15/02/2012 rep. 4546/2853 a rogito Notaio Gianluppi Marco di Cremona, a favore di "Banca Popolare di Sondrio- società cooperativa per azioni" con sede in Sondrio-P.zza Garibaldi n. 16 c.f. 00053810149 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:  
Importo capitale € 33.000,00  
Interessi €. 6.600,00  
Spese €. 16.500,00  
Importo complessivo € 56.100,00  
Tasso interesse annuo 6,80%  
Durata anni 10.  
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

###### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **22/03/2019** rep. 4533 **trascritto a Varese in data 22/03/2019 ai nn. 5184/3480** promosso da BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C. P.A. c.f. 00053810149, a carico di "Vanoni Maria Angela" nata a Cremona il 01-01-1943 cf. VNN MNG 43A41 D150 D per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.  
A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

*nulla risulta allegato al contratto di locazione*

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Immobile richiedente interventi di ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario pesanti.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementate dalla ricerca, del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio, mediante ricerche presso l'Agenzia del Territorio Varese e la conservatoria dei RR. Il alla data del 14.10.2019 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'esecutata [REDACTED] per quota di 1/1, in atto di bene personale, con per successione Testamentaria in morte di Cabiaglia Preziosa nata a Marchirolo il 24/12/1902 e deceduta in Cittiglio il 26/11/1985 registrato a Luino il 12 settembre 1986 al n. 74 Vol 336 e trascritta a Varese il 6 Ottobre 1986 ai n. ri 11742/8505

Testamento olografo datato 5/10/1983 depositato e pubblicato con verbale 17/12/1985 n. 18253/1092 rep. Dr. C. Gaudenzi, registrato a Varese il 3/01/1986 al n. 22 mod. 71/M S.1

##### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

[REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

*NON È STATO POSSIBILE RINVENIRE ALCUNA PRATICA.*

##### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

###### **LOTTO 4**

Conformità urbanistica: conforme in quanto fabbricato ante 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima

scheda catastale in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Marchirolo (Variante 2016 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 20/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L.), in data 02/08/2017, risultano azzonati in Ambito "nuclei di antica formazione" per cui l'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede:

È la zona consolidata prevalentemente occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento e locali, che risultano in tutto o in parte edificate. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione. 2. modalità di intervento. Gli interventi si attuano a condizione che: -vengano rispettati i parametri urbanistici indicati; -il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 8 (compensazione), negli artt.10. e 11 (incentivazione e premialità) e nell'art. 12 (trasferimento volumetrico). 3.Ogni fabbricato che presenti indici e parametri urbanistico-edilizi, superiori a quelli prescritti per la zona in cui è inserito, potrà mantenerli in caso di sua demolizione e/o ricostruzione parziale o totale o sostituzione edilizia. 4.Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti -If 0,60 mc. /mq. -IfM 0,90 mc. /mq. -IC 35% -IPF 35% -H 9,00 m. -Distanze: -Dc min. 5,00 m. -Df 10,00 m. -Ds 5,00 m. 5.Modalità di attuazione: gli interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo quanto qui di seguito precisato: -gli interventi che determinano l'esigenza di nuove aree standard sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato per la cessione gratuita al Comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile dell'Amministrazione comunale, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale; -gli interventi di ricostruzione e/ ricomposizione volumetrica sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno tendere a ricreare una continuità complessiva con gli edifici posti nell'intorno costituendo in tale modo un armonioso inserimento del nuovo manufatto edilizio nel tessuto urbano, con particolare attenzione al rapporto con gli spazi pubblici; -Per gli edifici esistenti identificabili tra quelli di pregio storico, architettonico ambientale, vedi tavola PR 03.2 gli interventi assentiti sono quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel risanamento conservativo e restauro nel rispetto della volumetria e delle altezze esistenti e dei caratteri tipologici che qualificano l'edificio 6.destinazioni non ammissibili = tabella A -discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, commerciali di media e grande distribuzione. 7.Per quanto riguarda i comparti sottoposti a permesso di costruire Convenzionato, come indicato nella tavola PdR 02, si rimanda alla procedura indicata nell' art. 3 delle presenti norme.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	solai in legno.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate vecchia fattura e parte a sasso nudo
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento assente
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto al piano terra e primo, cemento al piano secondo Condizioni: pessimo
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti di fortuna condizioni: pessime protezione: assenti condizioni: non valutabile
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente di fortuna. condizioni: non valutabile
<i>Porte di primo ingresso:</i>	assente condizioni: non valutabile
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	assenti Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	assente
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	assente
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	assente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Intonaco ammalorato con colorazione di vecchissima data quasi inesistente. condizioni: pessimo
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di linoleum (gomma). Rivestimento pedate vano scala in pietra verniciata. condizioni: scarso
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in legno con perlinatura esterna e serratura di sicurezza con dispositivi di chiusura esterni condizioni: scarso
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>inagibile ai fini abitativi</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>molto scarso/insufficiente</u>

\*\*\*\*

#### 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
Deposito/rip	Sup. lorda di pavimento	71,88	100%	71,88
corte	sup lorda di pavimento	24,00	10%	2,40
<b>TOTALE</b>		<b>95,88</b>		<b>74,28</b> <b>Arrotondata 74,00</b>

\*\*\*\*\*

## 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 Marchirolo;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2019 –Borsino Camera di Commercio varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

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 004

C

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2]	74,00	€ 200,00	€ 14.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>74,00</b>	<b>€ 200,00</b>	<b>€ 14.800,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.800,00
Valore corpo	€ 14.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	deposito	74,00	€ 14.800,00	<b>€ 14.800,00</b>

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 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:

- € 740,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 14.060,00

**Arrot. € 14.000,00**

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

**€ 14.000,00**

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

Con osservanza  
Germignaga, 16/10/2019

l'Esperto nominato

**lemma Giovanni**  
**geometra**

Allegati:

- allegato 1 doc. fotografica lotti 1-2-3-4;
- allegato 2 visure catastali-verbale di accesso-contratto di affitto.