

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISEO SPV S.R.L.**

contro:

Xxx Xxx - Xxx Xxx

N° Gen. Rep. **120/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Castiglione Olona
Via Melette n.4

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: paolaparotti@gmail.com
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

1.-Dati Catastali

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: sez. CS foglio 3 , particella 2234 , sub 19

2. Possesso

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dai proprietari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Creditore Procedente: ISEO SPV srl

Creditori Iscritti: nessuno

partecipazione in prededuzione: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 2

1. Dati Catastali

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Categoria: box auto [C6]

Dati Catastali: sez. CS foglio 3 , particella 2234 , sub 3

2. Possesso

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dai proprietari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Creditore Procedente: ISEO SPV srl

Creditori Iscritti: nessuno

partecipazione in prededuzione: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Melette n.4 – Castiglione Olona (VA) - 21043

Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Castiglione Olona Via Melette n.4
LOTTO 1

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 3° di palazzina con annessa cantina al piano interrato in zona residenziale del Comune di Castiglione Olona

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in via Melette 4 – Castiglione Olona - 21043

Unità immobiliare posta al piano terzo composta da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno due camere, bagno. L'unità è dotata di due balconi e dispone di cantina al piano interrato.

All'appartamento compete la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato in ragione di 86.95/1000.

Gli enti comuni sono identificabili sulle planimetrie catastali e in mappa. L'immobile non dispone di elaborato planimetrico catastale.

Quota e tipologia del diritto:

- **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Xxx
Xxx

- **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Xxx
Xxx

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **ISEO SPV srl**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Xxx Xxx nato a xxx il xxx

Xxx Xxx nata a xxx) il xxx

Descrizione:

Comune di Castiglione Olona (VA)

Abitazione di tipo civile: sez. CS - Fg. 3 Mapp. 2234 sub 19 - Cat A/2, - classe 3, consistenza vani 5.5 – sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq - rendita € 284.05 piano: 3°

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987
- classamento del 18/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n. f1574.3/1995)

Coerenze dell'abitazione da nord in senso antiorario come da scheda:

- Prospetti su enti comuni
- Altra unità immobiliare
- Vano scala comune

Coerenze della cantina da nord in senso antiorario come da scheda:

- altra unità immobiliare
- corridoio comune
- vano scala comune

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato difforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.01.1984. Quest'ultima riporta una chiusura tra il soggiorno e l'ingresso che non è stata rilevata durante il sopralluogo

(All. F1: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.01.1984 estratta dalla scrivente in data 13.11.2023; all. A1 visura catastale estratta dalla scrivente in data 23.02.2024, all. G estratto di mappa)

1.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona residenziale semicentrale del Comune di Castiglione Olona, in prossimità della SP233 caratterizzato da un'edilizia residenziale relativamente recente, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Il quartiere risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea bus di superficie B45 (Tradate – Varese) e C74. E' inoltre presente a 2 km di distanza la stazione ferroviaria Trenord (R22) di Venegono Superiore/Castiglione Olona che collega Laveno con Milano

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di tante attività commerciali (negozi, bar, ristoranti e servizi alla persona)

1.3 STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13.11.2023 ad ore 10.15 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e

dell'occupante dell'immobile, la 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 "G".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari esegutati sig. ri Xxx Xxx e Xxx Xxx.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 29.02.2024 non risultano contratti di locazione in essere

1.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esegutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 29.02.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

1.4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

1.4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

1.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

1.4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

1.4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.06.2023 rep. 2006 trascritto a Varese il 28.07.2023 ai nn. 15834-11299 promosso da ISEO SPV S.R.L. contro gli esegutati Xxx Xxx e Xxx Xxx per il diritto di proprietà per quota ½ ciascuno, sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 134'980.92 OLTRE INTERESSI

FINO AL SALDO E SPESE come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio mediante servizio di consultazione telematica + all. C1 note - aggiornata alla data 29.02.2024)

1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Non quantificate: la scrivente comunica che il condominio ha cambiato amministratore a marzo 2024. Né l'amministratore precedente (in carica solo per il 2023), né l'amministratore nuovo hanno potuto rilasciare estratto conto spese relativo agli immobili oggetto della presente relazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato. Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

1.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29.03.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

1.6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig.ri **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per ½ e **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per ½ con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Morganti di Varese in data 07.05.1986 rep. 86792, da Immobiliare Filisera di moschini Wally e C. s.a.s., trascritto a Varese in data 26.05.1986 ai nn. 5117/6722 e successiva Conferma di Compravendita a rogito Notaio Riccardo Morganti di Varese in data 23.06.1986 rep. 87011, da Immobiliare Filisera di moschini Wally e C. s.a.s., trascritto a Varese in data 17.07.1986 ai nn. 6831/9105.

- In atto si legge quanto segue: " *appartamento posto al terzo piano con annesso vano di cantina al piano cantinato il tutto quale meglio risulta identificato e rappresentato dalla planimetria unita alla scheda.... Alla stessa unità segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi comuni dell'intero fabbricato in ragione di 86.95/100.*"
- *Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:*

LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARÒ PIENAMENTE EDOTTA PER OGNI EFFETTO DI LEGGE E DI CONTRATTO DEL "PATTO SPECIALE CONVENUTO E STIPULATO CON L'ATTO IN DATA 14.03.1968 AUTENTICATO NELLE FIRME AL N. 35559 DI REP. DOTT. LUIGI GIANI NOTAIO IN VA-

RESE, IVI TRASCRITTO AI NN. 3195/2739 IL GIORNO 08.04.1968 E CONCERNENTE LA STRADA DI ACCESSO E SCARICO ALLA PROPRIETÀ CONTRATTUALE.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante + all. D1 nota trascrizione atto identificazione catastale)

1.6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Xxx Xxx nato a xxx) il xxx c.f. xxx

Xxx Xxx nata a xxx il xxx c.f. xxx

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

1.7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Castiglione Olona in data 23.02.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 06.03.2024 sono stati trasmessi dal Comune i documenti richiesti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto, è stato autorizzato con:

- Licenza edilizia 60/70 del 25.09.1970 e successiva con
- Nulla Osta n. 55/71 del 02.04.1971 di variante per formazione del piano interrato;
- Certificato di abitabilità del 01.03.1973

(all. E: pratiche edilizie e abitabilità)

1.7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (13.11.2023) l'appartamento è risultato difforme dall'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 14.01.1984 per la rappresentazione di una suddivisione tra soggiorno e ingresso e per la diversa altezza interna dei locali (H=290 anziché 270)

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta difforme dalle pratiche presentate (diversa posizione del ripostiglio) mentre la cantina esclusiva non è rappresentata nell'elaborato grafico del piano interrato, che presenta un unico locale indiviso.

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Castiglione Olona, risultano ricompresi negli "ambiti residenziali a media densità" art. 22.1.2

Descrizione:

L'unità in oggetto è parte di un palazzo di tre piani più sottotetto in zona residenziale del Comune di Castiglione Olona

L'appartamento al terzo piano presenta tre affacci su spazio libero con due balconi.

L'accesso avviene dall'area pertinenziale su via Melette e dall'atrio si accede al terzo piano attraverso le scale condominiali; non è presente l'ascensore.

L'unità in oggetto non è stata interessata da ristrutturazioni recenti ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno.

Annessa all'appartamento c'è una cantina al piano interrato.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso mediocre: l'appartamento, seppure ben conservato presenta le finiture originarie con pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, sanitari del bagno, e impianti originari della costruzione, in condizioni decorose ma non costituiti di materiali di pregio.

I pavimenti sono in ceramica monocottura, i muri sono intonacati e il bagno presenta rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è centralizzato e l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas in cucina.

A servizio dell'appartamento si riscontra una cantina al piano interrato.

Le parti comuni condominiali sono le aree scoperte esterne a giardino, il corsello di manovra del box, il portico e l'atrio di ingresso, le scale, il locale pattumiera al PT e la centrale termica al piano interrato con relativi corridoi.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 100.25

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e priva di manutenzioni recenti.

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

Plafoni (componente edilizia): intonacati e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate e/o tappezzeria

Pavimentazione Interna materiale: ceramica monocottura, con zoccolini in legno
Condizioni: mediocre

Rivestimento in ceramica: sino ad H. 2,00 mt. circa

Ubicazione: bagni e parete cucina

condizione: mediocre

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo;
condizioni: mediocre
protezione: tapparella in pvc
condizioni: mediocre

Infissi interni: tipologia: a battente in legno.
condizioni: mediocre

Porte di primo ingresso:
tipologia e materiale: portoncino blindato in legno
condizioni: mediocre

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma" ma necessaria verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):
tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice
condizioni: mediocre

Aria/Condizionata (impianto):
Assente

Acqua calda sanitaria (impianto):
tipologia: autonomo – con caldaia a gas
condizioni: mediocre
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): centralizzato con caldaia a gas
Radiatori in ghisa con valvole termostatiche
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): assente

TV: condominale

Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): mattoni a vista
condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): pareti intonacate e tinteggiate,
pavimenti in marmo
condizioni: buone

Copertura in tegole, Gronde in cemento, lattoneria in rame
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in ferro e vetro

condizioni: buone

Portineria: assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

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	97.25	100%	97.25
balconi	sup. lorda di pavimento	5.50	30%	1.65
cantina	sup. lorda di pavimento	5.40	25%	1.35
TOTALE		108.15		100.25

Beni in Castiglione Olona Via Melette n.4
LOTTO 2

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi box auto al PT di palazzina in zona residenziale del Comune di Castiglione Olona

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

Box auto [C/6] sito in via Melette 4 – Castiglione Olona - 21043

Box auto posto al piano terra di un condominio di nove appartamenti. Il box è accessibile da corsello di manovra comune.

Al box compete la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato in ragione di 6.21/1000.

Gli enti comuni sono identificabili sulle planimetrie catastali e in mappa. L'immobile non dispone di elaborato planimetrico catastale.

Quota e tipologia del diritto:

- **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Xxx
Xxx
- **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Xxx
Xxx

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di **ISEO SPV srl**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Xxx Xxx nato a xxx il xxx

Xxx Xxx nata a xxx il xxx

Descrizione:

Comune di Castiglione Olona (VA)

Abitazione di tipo civile: sez. CS - Fg. 3 Mapp. 2234 sub 3- Cat C6, - classe 7, consistenza 15 mq – sup. catastale 13 mq - rendita € 22.47 piano: T

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987
- classamento del 18/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n. f1574.3/1995)

Coerenze del box da nord in senso antiorario come da scheda:

- Prospetti su enti comuni
- Altra unità immobiliare
- Disimpegno comune
- Altra unità immobiliare

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13.11.2023) l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.01.1984.

(All.F2: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.01.1984 estratta dalla scrivente in data 13.11.2023; all. A2 visura catastale estratta dalla scrivente in data 23.02.2024, all.G estratto di mappa)

2.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona residenziale semicentrale del Comune di Castiglione Olona, in prossimità della SP233 caratterizzato da un'edilizia residenziale relativamente recente, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Il quartiere risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea bus di superficie B45 (Tradate – Varese) e C74. E' inoltre presente a 2 km di distanza la stazione ferroviaria Trenord (R22) di Venegono Superiore/Castiglione Olona che collega Laveno con Milano

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di tante attività commerciali (negozi, bar, ristoranti e servizi alla persona)

2.3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13.11.2023 ad ore 10.15 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e dell'occupante dell'immobile, la 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 "G".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari eseguiti sig. ri Xxx Xxx e Xxx Xxx.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 29.02.2024 non risultano contratti di locazione in essere

2.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 29.02.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

2. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

2. 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

2. 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

2. 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

2.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

2. 4.2.1 *Iscrizioni:*

nessuna

2. 4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.06.2023 rep. 2006 trascritto a Varese il 28.07.2023 ai nn. 15834-11299 promosso da ISEO SPV S.R.L. contro gli esecutati Xxx Xxx e Xxx Xxx per il diritto di proprietà per quota ½ ciascuno, sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 134'980.92 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + all C1 note trascrizione - aggiornata alla data 29.02.2024)

2.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Non quantificate: la scrivente comunica che il condominio ha cambiato amministratore a marzo 2024. Né l'amministratore precedente (in carica solo per il 2023), né l'amministratore nuovo hanno potuto rilasciare estratto conto spese relativo agli immobili oggetto della presente relazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente non è un vano riscaldato.

2.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29.03.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

2.6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig.ri **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ e **Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Morganti di Varese in data 07.05.1986 rep. 86792, da Immobiliare Filisera di moschini Wally e C. s.a.s., trascritto a Varese in data 26.05.1986 ai nn. 5117/6722 e successiva Conferma di Compravendita a rogito Notaio Riccardo Morganti di Varese in data 23.06.1986 rep. 87011, da Immobiliare Filisera di moschini Wally e C. s.a.s., trascritto a Varese in data 17.07.1986 ai nn. 6831/9105.

- In atto si legge quanto segue: " box d'autorimessa al piano cantinato quale meglio risulta identificato e rappresentato dalla planimetria unita alla scheda.... Alla stessa unità segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi comuni dell'intero fabbricato in ragione di 6.21/100."
- Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARÒ PIENAMENTE EDOTTA PER OGNI EFFETTO DI LEGGE E DI CONTRATTO DEL "PATTO SPECIALE CONVENUTO E STIPULATO CON L'ATTO IN DATA 14.03.1968 AUTENTICATO NELLE FIRME AL N. 35559 DI REP. DOTT. LUIGI GIANI NOTAIO IN VARESE, IVI TRASCRITTO AI NN. 3195/2739 IL GIORNO 08.04.1968 E CONCERNENTE LA STRADA DI ACCESSO E SCARICO ALLA PROPRIETÀ CONTRATTUALE.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante + all D1 nota trascrizione atto identificazione catastale)

2.6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Xxx Xxx nato xxx) il xxx c.f. xxx
Xxx Xxx nata a xxx il xxx c.f. xxx

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

2.7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Castiglione Olona in data 23.02.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

In data 06.03.2024 sono stati trasmessi dal Comune i documenti richiesti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto, è stato autorizzato con:

- Licenza edilizia 60/70 del 25.09.1970 e successiva con
- Nulla Osta n. 55/71 del 02.04.1971 di variante per formazione del piano interrato;
- Certificato di abitabilità del 01.03.1973

(all. E: pratiche edilizie e agibilità)

2.7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (13.11.2023) l'appartamento è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 14.01.1984.

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta conforme dalle pratiche presentate.

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Castiglione Olona, risultano ricompresi negli "ambiti residenziali a media densità" art. 22.1.2

Descrizione:

L'unità in oggetto è parte di un palazzo di tre piani più sottotetto in zona residenziale del Comune di Castiglione Olona

Il box al piano terra presenta è accessibile dal corsello comune dove si trova il portone per l'accesso carraio e pedonale. Non risulta collegato con il vano scale condominiale e per l'accesso a quest'ultimo si deve utilizzare l'ingresso principale passando per l'area esterna.

L'accesso carraio avviene dall'area pertinenziale su via Melette/via Monte Grappa.

L'unità in oggetto non è stata interessata da ristrutturazioni recenti.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso discreto: il box, seppure ben conservato presenta le finiture originarie con pavimenti in monocottura, porta basculante in ferro, pareti intonacate, in condizioni decorose ma non costituiti di materiali di pregio.

Le parti comuni condominiali sono le aree scoperte esterne a giardino, il corsello di manovra del box, il portico e l'atrio di ingresso, le scale, il locale pattumiera al PT e la centrale termica al piano interrato con relativi corridoi.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 6.80

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in mediocre stato di conservazione e priva di manutenzioni recenti.

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

Plafoni (componente edilizia): intonacati e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate e tinteggiati e/o tappezzeria

Pavimentazione Interna materiale: ceramica monocottura
Condizioni: mediocre

Rivestimento in ceramica: assente

Infissi esterni: tipologia: portone basculante in ferro;
condizioni: discreto
protezione: -----

Infissi interni: ----

Porte di primo ingresso:---

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma" ma necessaria verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):---

Aria/Condizionata (impianto):----

Acqua calda sanitaria (impianto):----

Termico (impianto): ---

Allarme (impianto): ---

TV: ---

Citofono (impianto): ---

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): mattoni a vista
condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): pareti intonacate e tinteggiate,
pavimenti in marmo
condizioni: buone

Copertura in tegole, Gronde in cemento, lattoneria in rame
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in ferro e vetro
condizioni: buone

Portineria: assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

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
box	sup. lorda di pavimento	13.60	50%	6.80
TOTALE		13.60		6.80

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

3.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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.

3.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 16 novembre 2023 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

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

3.3 Valutazione lotti

Stima sintetica comparativa parametrica

LOTTO	Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
1	Abitazione di tipo civile [A3]	100.25	€ 900.00	€ 90'225.00
2	Box C6	6.80	€ 1'200.00	€ 8'160.00
		TOTALE 107.05		€ 98'325.00

LOTTO 1

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90'225.00
Valore corpo	€ 90'225.00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90'225.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90'225.00

LOTTO 2

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8'160.00
Valore corpo	€ 8'160.00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8'160.00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8'160.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Abitazione	100.25	€ 900.00	€ 90'225.00
2	box	6.80	€ 1'200.00	€ 8'160.00

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

3.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**LOTTO 1**

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:	- € 4'511.25
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:	- € 2'800.00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze condominiali	€ 0,00

VALORE LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 82'913.75

LOTTO 2

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:	- € 306.00
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:	€ 0.00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze condominiali	€ 0,00

VALORE LOTTO 2 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 7'752.00

3.5 Prezzo base d'asta:

LOTTO 1

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

€ 82'913.75
Arrotondato a € 83'000.00

LOTTO 2

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

€ 7'752.00
Arrotondato a € 8'000.00

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

Varese, 22 marzo 2024

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura per soggetto
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visura ipotecaria
- Allegato C1** Nota trascrizione pignoramento
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato D1** Nota trascrizione acquisto
- Allegato E** pratiche edilizie e agibilità
- Allegato F1** Planimetria catastale lotto 1
- Allegato F2** Planimetria catastale lotto 2
- Allegato G** estratto di mappa
- Allegato H** verbale di sopralluogo
- Allegato K** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti