

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

LEVITICUS SPV Srl

(con gli avvocati Marco Mattei e Giuseppe Mattei)

contro:

Signor [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

E

Signora [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

N° Gen. Rep.

145 / 2021

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.SSA GIULIA TAGLIAPIETRA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Immobile in Duno, via Garibaldi n.26

Esperto alla stima: Dott.Ing.Camillo Bignotti

Email: c.bignotti@studiobignotti.it

Pec: camillo.bignotti@ingpec.eu

Cell: 349 85 19 231



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 103, sub 1, Piano PT-1-2

Corpo: A – Autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [A/3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 103, sub 2, Piano PT

2. Possesso

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione con autorimessa

Possesso: libero al momento del sopralluogo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione con autorimessa

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: : Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione con autorimessa

Creditore Procedente: LEVITICUS SPV Srl

5. Comproprietari non esegutati

Bene: : Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione con autorimessa

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Bene: : Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione con autorimessa

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: : Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

Lotto: UNICO

Corpo: A – Abitazione con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: si

8. Completezza dei documenti di cui all’art. 567 secondo comma cod. proc. Civile:

Completa

9. Documentazione fotografica:

è stata eseguita idonea documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

10. Richiesta Proroga:

Non richiesta, ma autorizzata per ritardo nel reperimento dei documenti.

11. Trasmissione alle Parti interessate della Perizia di Stima

Copia della presente relazione è stata trasmessa alle parti interessate (vedere allegati).

12. Richieste di sospensione delle operazioni di stima

Non vi sono state richieste e non si è reso necessario sospendere le operazioni di stima.

13. E' stata consegnata in allegato alla presente copia di stima in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 28/02/08)



**Bene in Duno (VA)
Lotto UNICO**

Via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030

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

PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Camillo Bignotti nato a Varese il 23 aprile 1981, c.f. BGN CLL 81D23 L682O, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al n. B78 di posizione, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1686 di posizione, in data 24 novembre 2021, è stato nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe, ricevendo il quesito, posto per voci, a cui ha risposto punto per punto, per fasi progressive.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Camillo Bignotti



Sommario

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	6
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	9
3.	STATO DI POSSESSO:.....	11
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	11
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	12
4.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	12
4.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:.....	12
4.1.3	Atti di asservimento urbanistico:.....	12
4.1.4	Altre limitazioni d'uso:	12
4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	12
4.2.1	Iscrizioni:.....	12
4.2.2	Pignoramenti:.....	13
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	13
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	14
6.1	Attuali e precedenti proprietari (nel ventennio):.....	14
7.	PRATICHE EDILIZIE:	15
7.1	Conformità edilizia – urbanistica-catastale	16
7.2	Situazione edilizio-urbanistica vigente:	16
8.	Descrizione dell'IMMOBILE	18
8.1	Descrizione dell'immobile	18
8.2	Caratteristiche descrittive corpo A:	20
8.3	Caratteristiche interne sulla manutenzione finiture e impianti:.....	23
8.4	Descrizione parti comuni dell'immobile:	23
8.5	Calcolo della consistenza dell'immobile (Superficie Lorda)	24
8.6	Determinazioni dei parametri e calcolo delle superfici commerciali Lorde2	
9.	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	25
10.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	26
10.1	Criterio di stima:.....	26
10.2	Fonti di informazione:	27
10.3	Valore di Stima:.....	30
10.4	Adeguamenti e correzioni della stima:	31
10.5	Prezzo a base d'asta del lotto:	32



LOTTO UNICO

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani Terra, Primo e Secondo con Autorimessa al Piano Terra in fabbricato autonomo in Duno (VA), zona centrale del Nucleo di Antica Formazione.

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A/3] con annessa autorimessa
[C/6] sita in via Giuseppe Garibaldi n.26 – Duno (VA) - 21030**

Unità immobiliare posta ai piani Terra, Primo e Secondo con Autorimessa e cantina al piano Terra.

Composta da:

- Piano Terra: ingresso, centrale termica, autorimessa e cantina;
- Piano Primo: zona giorno con balcone lato sud e cucina a vista, bagno;
- Piano Secondo: disimpegno, camera di dimensioni matrimoniali, camera di dimensioni doppia, balcone accessibile dalle due camere da letto e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED], titolare della nuda proprietà per ½ - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████, residente a ██████████

██████████;

- ██████████, titolare della nuda proprietà per ½ - C.F. ██████████

██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente a

██████████;

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di LEVITICUS SPV Srl
tramite CF LIBERTY SERVICING SpA

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- ██████████, titolare della nuda proprietà per ½ - C.F. ██████████

██████████ nato a ██████████ il

██████████, residente a ██████████

██████████;

- ██████████, titolare della nuda proprietà per ½ - C.F. ██████████

██████████ nata a ██████████ il ██████████, residente

a ██████████;

Descrizione:

Comune di Duno (VA)

- **Abitazione di Tipo Civile A : Sezione - , Foglio 5, Mappale 103 subalterno 1, Categoria A/3, Classe 6, Piano T-1-2, consistenza vani 6, rendita 303,68 euro;**



L'immobile in oggetto deriva da:

- Variazione del 22.02.2012 protocollo n.VA0051615 in atti dal 22.02.2012 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.20672.1/2012);
- Variazione nel classamento del 15.07.2003 protocollo n.256919 in atti dal 15.07.2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9924.1/2003);
- Variazione del 15.07.2002 protocollo n.225849 in atti dal 15.07.2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13325.1/2002);

- **Autorimessa C: Sezione - , Foglio 5, Mappale 103 subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Piano T, consistenza 23 mq, rendita 51,08 euro;**

L'immobile in oggetto deriva da:

- Variazione del 22.02.2012 protocollo n.VA0051616 in atti dal 22.02.2012 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.20673.1/2012);
- Variazione nel classamento del 15.07.2003 protocollo n.256919 in atti dal 15.07.2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9924.1/2003);



- Variazione del 15.07.2002 protocollo n.225849 in atti dal 15.07.2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13325.1/2002);

Coerenze dell'abitazione e dell'autorimessa da nord come da scheda:

altra unità immobiliare al mappale 102, strada, altra unità immobiliare al mappale 2004, strada.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, 25.01.2022, l'immobile in oggetto è risultato corrispondente, al netto di lievi difformità nei limiti della tolleranza, all'ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U. del 15.07.2002.

(all.A: ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U.; visura catastale; estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese di Duno, nel Nucleo di Antica Formazione, in immobile indipendente con accesso da via Giuseppe Garibaldi n.26. L'unità immobiliare, sufficientemente rifinita ma in cattiva



vo stato di manutenzione a causa di importanti infiltrazioni d'acqua, per la sua posizione ha una scarsa appetibilità commerciale.



Area urbanistica:

A traffico locale, a tratti pedonale, con modesta possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, la zona non è provvista di urbanizzazioni secondarie siti comunque nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, a livello comunale con i paesi confinanti e con il Capoluogo di Varese.



Servizi offerti dalla zona:

Scarsa presenza nel Comune di servizi, attività commerciali e direzionali locali.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data venerdì 25.01.2022 alle ore 09:30 per il tramite dei funzionari dell'Istituto Vendite Giudiziarie che hanno supportato la ricognizione dei luoghi.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del solo funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, 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 redatto dal funzionario dell'Agenzia.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e persone.

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritta in data 09.11.2007 ai nn.06417/27433, atto del 05.11.2007 rep. 23317/18556 a rogito Notaio Dott.Candore Carmelo in Arcisate (VA), a favore di "CREDITO BERGAMASCO SPA" per la complessiva somma di euro 286.000/00, gravante per la quota pari ad ½ ciascuno della piena proprietà dell'unità in oggetto, correttamente identificato.



4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.07.2021 da parte pubblici ufficiali del Tribunale di Varese, repertorio 1154 del 28.06.2021 contro gli esecutati, per la quota pari ad ½ ciascuno della pèiena proprietà. A margine della nota non sono presenti annotazioni.
Quanto sopra, a favore di "LEVITICUS SPV S.r.l.".

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali:

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute:

Non trattandosi di immobile ricompreso all'interno di condominio, non risultano esistere spese né posizioni debitorie in tal senso.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

non possibile al momento per la presenza di scale non attrezzate con idoneo montascale;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: l'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento e A.C.S. autonomo, non risulta dotato, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (Codice impianto HQ6UU87281050903 da cui non risulta riportata data di controllo tecnico);

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1 Attuali e precedenti proprietari (nel ventennio):

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di ½ ciascuno della proprietà, con atto di



compravendita a Rogito del Notaio Dott.Bruno Volpe del
20.06.2003 numero di repertorio 146317/13561 trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate di Varese ai nn.8944 rp e
14330 rg il 03.07.2003 dalla sig.ra [REDACTED] nata
a [REDACTED] il [REDACTED],
C.F. [REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato domanda di accesso atti presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Duno in data 16.12.2021, per la
visione degli atti di fabbrica e successive variazioni.

Come rinvenuto dagli uffici preposti in data 03.02.2022, si riporta
quanto segue:

- Richiesta di concessione edilizia e denuncia delle opere da
attuarsi, pratica 7/98, prot.1958 del 14.08.1998 –
Ristrutturazione fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n.7/98 prot.n.2726;
- Dichiarazione di inizio lavori prot.446 del 20.02.1999;
- Richiesta del Certificato di abitabilità/agibilità, prot.980 del
22.04.2003;

*(all.B: istanza di accesso atti edilizi, atti
citati)*



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

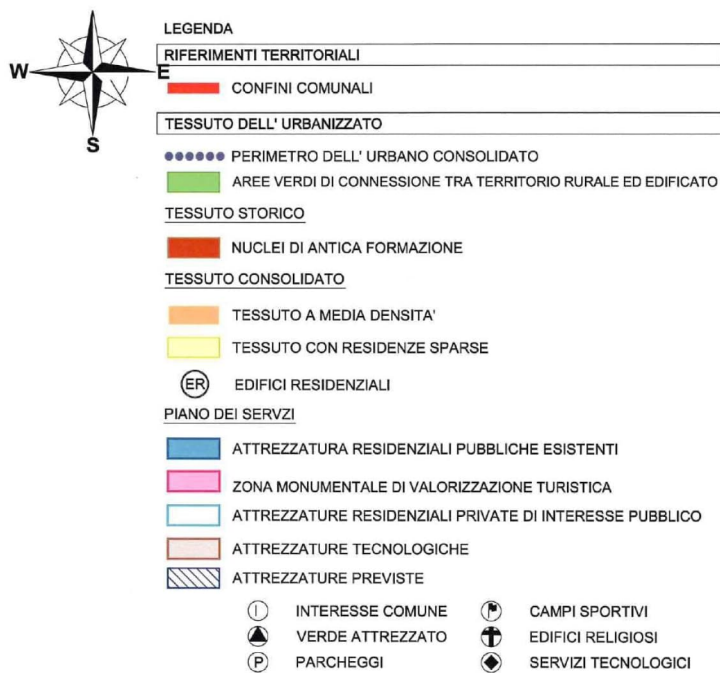
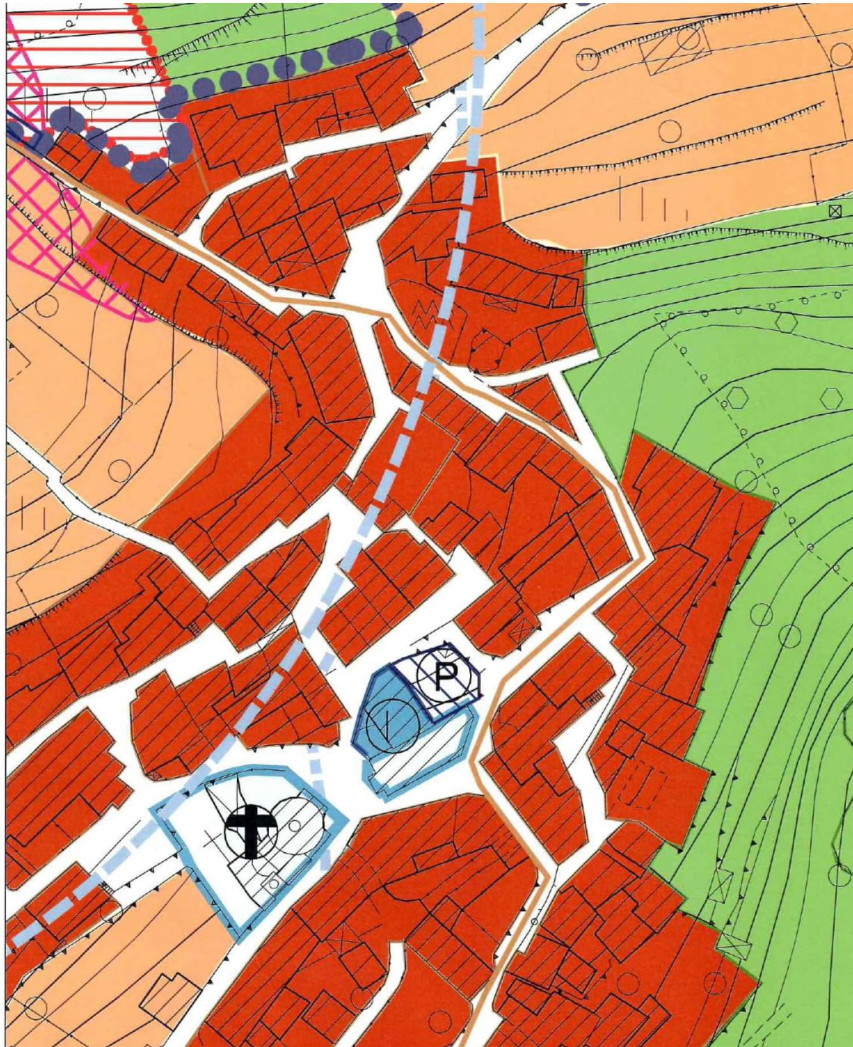
Alla data del sopralluogo (25.01.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente, al netto di modeste difformità nei limiti della tolleranza, ai titoli edilizi di cui sopra.

L'immobile è risultato altresì corrispondente, al netto di modeste difformità nei limiti della tolleranza, all'ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U., non sussistono quindi costi o spese necessari all'aggiornamento catastale dell'immobile.

7.2 Situazione edilizio-urbanistica vigente:

L'immobile oggetto della presente stima, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Duno, risulta azzonato nel tessuto storico: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.





8. Descrizione dell'IMMOBILE

8.1 Descrizione dell'immobile

L'unità in oggetto, immobile indipendente ubicato nella Zona centrale di Duno, Nucleo di Antica Formazione, trova accesso da via Giuseppe Garibaldi al civico n.26.

L'unità immobiliare, sufficientemente rifinita e in scarso stato di manutenzione, si compone di n.3 piani fuori terra ed ha due affacci:

- a sud su via Giuseppe Garibaldi mediante basculante autorimessa al piano terra e balconi al piano primo e secondo, rispettivamente zona giorno e camere da letto;
- a est, sempre su via Giuseppe Garibaldi, mediante porta di ingresso al piano Terra e finestre ai piani primo e secondo, rispettivamente bagno, bagno e camera da letto.

L'immobile, per la sua posizione, ha una scarsa appetibilità commerciale, seppur posizionato, rispetto ad altri edifici nelle vicinanze in posizione privilegiata affacciando a sud e su una strada relativamente larga rispetto alle vicine.

Tutti i confini del Lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano e distinguono chiaramente dalle unità adiacenti. Ad eccezione della cantina posta al piano terra, che risulta crollata e piena di macerie dell'edificio, oggi demolito, che sorgeva alle spalle



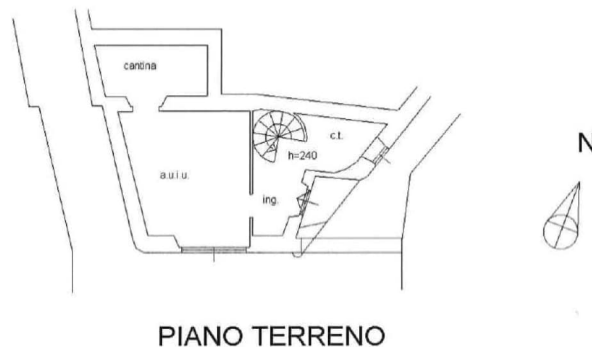
dell'immobile in oggetto.

La proprietà è composta da:

- Piano Terra: ingresso, centrale termica, autorimessa e cantina;
- Piano Primo: zona giorno con balcone lato sud e cucina a vista, bagno;
- Piano Secondo: disimpegno, camera di dimensioni matrimoniali, camera di dimensioni doppia, balcone accessibile dalle due camere da letto e bagno.

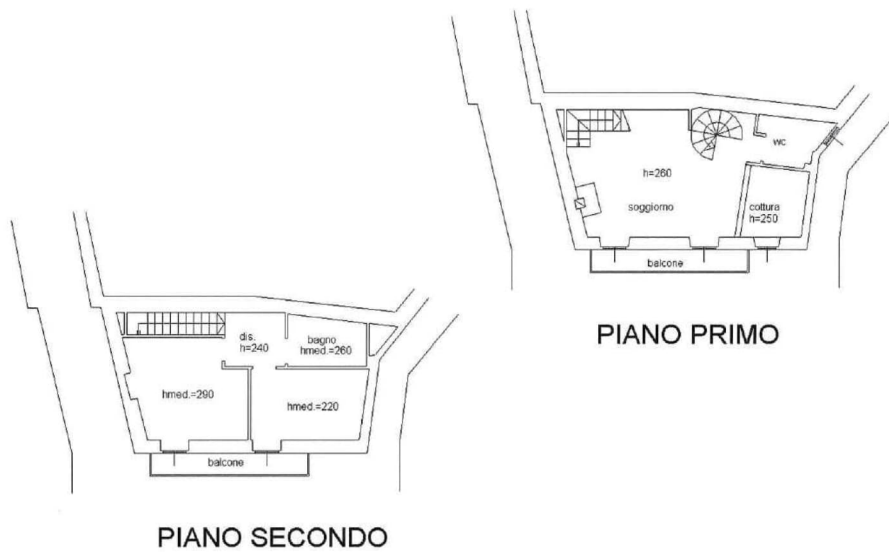
Tutti i locali con altezze interne variabili da cm.240 (disimpegno, cottura, CT) a cm.260 (soggiorno), a 290 hm camera da letto con tetto a vista. Oltre a autorimessa al piano Terra con una altezza interna pari a cm.240.

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.



PIANO TERRENO





La zona è servita da tutti gli impianti a rete (Luce, fognatura, gas, etc.).

Esistono gli impianti a norma di legge nel periodo in cui sono stati eseguiti con i relativi contatori .

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in apposito locale al piano Terra.

Per la descrizione ci si attiene a quanto già descritto ed in seguito riportato ed alla puntuale documentazione fotografica allegata.

8.2 Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione, questo soprattutto a causa delle copiose



infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato gli intonaci di tutta la parete nord, sia al piano primo che al piano secondo.

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

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

Componente edilizia	
<i>Plafoni:</i>	Intonacati, rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate (vari colori)
<i>Rivestimento:</i>	Rivestimento in piastrelle di varie misure e colori <u>Ubicazione:</u> bagni e parete attrezzata cottura <u>Condizioni:</u> sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle di varie misure e colori in ceramica monocottura, compreso di zoccolino in legno (tranne in alcuni piccole porzioni) <u>Condizioni:</u> buone
<i>Infissi esterni:</i>	<u>Tipologia:</u> serramenti a battente in legno con doppi vetri; <u>Condizioni:</u> sufficienti <u>Protezione:</u> persiane in legno <u>Condizioni:</u> scarse Frontalini, soglie e davanzali in pietra
<i>Infissi interni:</i>	<u>Tipologia:</u> a battente in legno <u>Condizioni:</u> buone



<i>Porte di primo ingresso:</i>	<p><u>Tipologia e materiale:</u> portoncino pannellato sulle due facce</p> <p><u>Condizioni:</u> buone</p>
---------------------------------	--

Impianti	
<i>Elettrico:</i>	<p><u>Tipologia:</u> sottotraccia</p> <p><u>Condizioni:</u> a semplice vista “a norma”, si consiglia tuttavia una verifica risultando alla data del sopralluogo asportati i punti luce e manomesse alcune scatolette</p>
<i>Idrico:</i>	<p><u>Tipologia:</u> sottotraccia</p> <p><u>Alimentazione:</u> lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice</p>
<i>Aria/Condizionata:</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	<u>Tipologia:</u> autonomo – con caldaia murale in apposito locale al piano terra
<i>Termico:</i>	<p><u>Tipologia:</u> autonomo – con caldaia murale in apposito locale al piano terra – con elementi radianti a parete in alluminio senza termovalvole</p> <p><u>Condizioni:</u> buone</p>
<i>Allarme:</i>	Assente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono:</i>	Presente



8.3 Caratteristiche interne sulla manutenzione finiture e impianti:

	stato di manutenzione
infissi esterni	scarsa
infissi interni	sufficiente
tramezzature interne e intonaci	normale *
pavimentazione interna	buona
rivestimenti bagno e cucina	buona
plafoni ad intonaco civile	normale*
portoncino d'ingresso	normale
impianto elettrico	a norma per il periodo dell'esecuzione
impianto idrico	a norma per il periodo dell'esecuzione
impianto termico	a norma per il periodo dell'esecuzione
caldaia termica autonoma	normale

* copiose tracce di infiltrazioni d'acqua e infiorescenze nelle pareti nord sui due piani

8.4 Descrizione parti comuni dell'immobile:

Non esistono parti comuni.



8.5 Calcolo della consistenza dell'immobile (Superficie Lorda)

La superficie lorda è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie lorda così ottenuta viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq. e fanno riferimento alla Superficie Lorda ed a uno stato di conservazione e manutenzione normale dell'immobile.

La Superficie Lorda dell'unità oggetto delle presente stima è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie con le modalità sopra descritte, come segue:

Determinazione superfici Lorde Totali	
Unità immobiliare a abitazione primaria	mq. 137,00
Balconi	mq. 10,80
Cantina	mq. 15,00



Autorimessa	mq. 31,00
Totale superficie Lorda	mq. 193,80

8.6 Determinazioni dei parametri e calcolo delle superfici commerciali Lorde

La Superficie "commerciale lorda" viene determinata, (secondo DPR n. 138 del 23.03.1998), con i seguenti parametri:

Determinazioni superfici Commerciali	
Superficie dei vani principali dell'appartamento	pari al 100%
Superficie vani accessori (soffitte, cantine, autorimesse)	
comunicanti	pari al 50 %
NON comunicanti	pari al 30 %
Le parti comuni considerate pertinenziali sono conglobate nel valore determinato per l'unità immobiliare.	

9. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coeff.	Superficie Commerciale lorda circa
Unità immobiliare Appartamento	mq. 137,00	x 100 %	= mq. 137,00
Balconi e cantina	mq. 25,80	x 50 %	= mq. 12,90



Autorimessa	mq. 31,00	x 50 %	= mq. 15,50
Totale Superficie Commerciale Lorda			= mq. 59,775
<u>ARROTONDATA in</u>			<u>mq. 165,40</u>

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 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.

10.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:



- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese, 2020, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23.09.2020;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate, I semestre 2021;

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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, nel limite del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale, a corpo e non a misura, determinato come sotto riportato.

Considerando quindi i dati della Camera di Commercio di Varese, per abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Varese nel comune di Duno, per immobili



abitabili in buono stato il valore di mercato oscilla tra un valore minimo di 650,00 Euro/mq. ed un valore massimo di 850,00 Euro/mq.

Duno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	300	450
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, pur non essendo presenti finiture di alto pregio, ma essendo comunque l'unità immobiliare per la sua tipologia sufficientemente appetibile sul mercato immobiliare, considerato inoltre che l'immobile è inserito in un particolare contesto residenziale, si decide di utilizzare il valore minimo che risulta pari ad Euro/mq. 650,00.

Si è preso poi a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il comune di Duno in tale zona, riporta per le abitazioni di tipo economico, in normale stato di manutenzione, un valore oscillante tra i 730,00 Euro/mq ed i 940,00 Euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VARESE
Comune: DUNO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE UNICA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	940	L			
Box	NORMALE	730	770	L	4,3	4,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	3,6	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autormesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per quanto già sopra esposto, si ritiene di considerare il valore minimo che risulta pari ad Euro/mq. 730,00.

Considerando le fonti di informazione assunte si ritiene di dare una valutazione media tra le due utilizzando per la proprietà oggetto della presente stima un valore medio arrotondato per eccesso a 700,00 Euro/mq.

10.3 Valore di Stima:

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. esprime il parere che all'unità oggetto di stima, si possa attribuire un valore estimale come segue:



Destinazione	mq.	Euro / mq.	Valore
Unità immobiliare	165,40	700,00	€ 115.780,00

Dall'Importo di cui sopra, si ritiene di apportare modifiche come descritto ai successivi commi.

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Oneri per la sistemazione delle infiltrazioni d'acqua parete nord (isolazione parete lasciata esposta con la demolizione del fabbricato confinante) e ripristino cantina al Piano Terra	- € 15.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute ed eventuali differenze costi/oneri catastali	- € 5.789,00
Spese tecniche e oneri comunali di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente	- € 0,00
Costo di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	- € 0,00
Pendenze condominiali	- € 0,00



10.5 Prezzo a base d'asta del lotto:

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

Euro 94.991,00

ARROTONDATO: Euro 95.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato libero (non locato)

euro novantacinquemila / 00

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, non può
essere divisa in più Lotti.

Con quanto sopra rappresentato e descritto lo scrivente ritiene di
aver adempiuto al mandato professionale ricevuto allo scopo di far
conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Ferrera di Varese li, 05 marzo 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Camillo Bignotti



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

LEVITICUS SPV Srl

(con gli avvocati Marco Mattei e Giuseppe Mattei)

contro:

Signor [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

E

Signora [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

N° Gen. Rep.

145 / 2021

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.SSA GIULIA TAGLIAPIETRA

ALLEGATI

Lotto UNICO

Immobile in Duno, via Garibaldi n.26

Esperto alla stima: Dott.Ing.Camillo Bignotti
Email: c.bignotti@studiobignotti.it
Pec: camillo.bignotti@ingpec.eu
Cell: 349 85 19 231



Allegato A – (ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U.; visura catastale; estratto di mappa)

Allegato B – (istanza di accesso atti edilizi, Richiesta di concessione edilizia e denuncia delle opere da attuarsi, pratica 7/98, prot.1958 del 14.08.1998 – Ristrutturazione fabbricato esistente, Concessione edilizia n.7/98 prot.n.2726, Dichiarazione di inizio lavori prot.446 del 20.02.1999, Richiesta del Certificato di abitabilità/agibilità, prot.980 del 22.04.2003)

Allegato C – (documentazione fotografica)

Allegato D – (invio alle parti)



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

LEVITICUS SPV Srl

(con gli avvocati Marco Mattei e Giuseppe Mattei)

contro:

Signor [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

E

Signora [REDACTED]

(privo di rappresentante legale costituitosi)

N° Gen. Rep.

145 / 2021

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.SSA GIULIA TAGLIAPIETRA

ALLEGATI

Lotto UNICO

Immobile in Duno, via Garibaldi n.26

Esperto alla stima: Dott.Ing.Camillo Bignotti
Email: c.bignotti@studiobignotti.it
Pec: camillo.bignotti@ingpec.eu
Cell: 349 85 19 231



Allegato A – (ultima scheda catastale in atti al N.C.E.U.; visura catastale; estratto di mappa)

Allegato B – (istanza di accesso atti edilizi, Richiesta di concessione edilizia e denuncia delle opere da attuarsi, pratica 7/98, prot.1958 del 14.08.1998 – Ristrutturazione fabbricato esistente, Concessione edilizia n.7/98 prot.n.2726, Dichiarazione di inizio lavori prot.446 del 20.02.1999, Richiesta del Certificato di abitabilità/agibilità, prot.980 del 22.04.2003)

Allegato C – (documentazione fotografica)

Allegato D – (invio alle parti)



