

# **TRIBUNALE DI VARESE**

Esecuzione Forzata

c o n t r o

Rg.Es.Imm. Nr. 138/2021

**Giudice Dr. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: **Geom. Fulvio Cordone***

*Iscritto all'Albo della provincia di Varese al N. 2713*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1106*

*C.F. CRDFLV71S29L682V-P.Iva 02286670126*

*con studio in Varese, Via De Marchi n. 6*

*telefono: 339 3496390*

*email: [fulvio.cordone1@virgilio.it](mailto:fulvio.cordone1@virgilio.it)*

*pec: [fulvio.cordone@geopec.it](mailto:fulvio.cordone@geopec.it)*

## **BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

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

**A. Unità Abitativa sita nel comune di Brenta, Via Per Monate n. 1, in ragione di:**

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore della

L'unità immobiliare in esame è un'unità abitativa costituita da un soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere e un portico, nonché da un sottotetto non praticabile a cui si accede da una botola esterna e da una piccola area di pertinenza, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.178.51.

Identificato in catasto:

**Catasto dei Fabbricati**

**Comune di BREBBIA (Codice: B126)**

**Provincia di VARESE**

**Partita: 211**

### **INTESTATI**

**DATI ANAGRAFICI:**

**DIRITTI E ONERI REALI :** Proprietà

\*\*\*

### **UNITA' IMMOBILIARE**

**DATI IDENTIFICATIVI:** Sezione: - Foglio: 13 Particella: 663 Sub.: 2

**DATI DI CLASSAMENTO:** Categoria: A/3 Classe: 5 Consistenza: 5,0 vani

Superficie catastale: 78 mq. Rendita: €.216,91

**DATI DERIVANTI DA:** Variazione del 09.11.2015

**INDIRIZZO:** Via Per Monate n. 1, Piano T.

\*\*\*

**Coerenze abitazione:** prospetti su corte comune e area di pertinenza.

Salvo errori e come meglio in fatto

\*\*\*

**B. Villa sita nel comune di Angera, Località Torbera n. 1, in ragione di:**

- **Quota e tipologia del diritto:** Sig. titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;

- **Pignoramento:** quota di 1/1 della nuda proprietà a favore della

L'unità immobiliare in esame è una villa sita su due piani costituita al piano terra da un ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, tinello, studio, bagno, piscina, lavanderia e portico, mentre al piano primo da corridoio/disimpegno, quattro camere, cabina armadio, tre bagni, ripostiglio e due balconi, nonché da una cantina e un locale caldaia al piano interrato e da un area di proprietà esclusiva esterna, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.1524.97.

Identificato in catasto:

**Catasto dei Fabbricati**

**Comune di ANGERA (Codice: A290)**

**Provincia di VARESE**

**Partita: -**

**INTESTATI**

**DATI ANAGRAFICI:**

**DIRITTI E ONERI REALI :** Nuda Proprietà per 1/1

^^^

**DATI ANAGRAFICI:**

**DIRITTI E ONERI REALI :** Usufrutto per 1/1

\*\*\*

**UNITA' IMMOBILIARE**

**DATI IDENTIFICATIVI:** Sezione: BA Foglio: 1 Particella: 133 Sub.:

**DATI DI CLASSAMENTO:** Categoria: A/1 Classe: U Consistenza: 14,0 vani

Superficie catastale: 488 mq. Rendita: € 1.988,36

**DATI DERIVANTI DA:** Variazione del 11.04.2016 prot. N. VA0044832

**INDIRIZZO:** Località Torbera n. 1 Piano S1-T-1.

\*\*\*

**Coerenze villa:** mappali n. 317, 883 e n. 309.

Salvo errori e come meglio in fatto

\*\*\*

### **Informazioni in merito alla conformazione catastale**

Esaminando la documentazione catastale reperita (visure, schede planimetriche), il C.T.U ha constatato che la ditta catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione corrisponde a quella titolare del diritto reale.

Inoltre, verificando le schede planimetriche delle unità immobiliari in esame, reperite al catasto dei fabbricati e presentate in data 21 dicembre 1990 e 21 novembre 2013, il C.T.U. ha accertato che la distribuzione interna dei vani dell'unità abitativa in Brebbia, mapp. n. 663 sub. 2, corrisponde con lo stato reale dei luoghi, mentre quella della villa in Angera, mapp n. 133, non corrisponde con lo stato reale dei luoghi, essendo state eseguite delle lievi modifiche.

**Pertanto sarà necessario presentare al catasto fabbricati, per l'immobile di Angera, una denuncia di variazione (DOCFA) per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, il cui costo tra spese tecniche e diritti catastali ammonta a circa €.650,00= (euro seicentocinquanta/00),**

\*\*\*\*\*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate in una zona periferica rispetto al centro del Comune censuario ed amministrativo di Brebbia e di Angera, rispettivamente in Via per Monate n. 1 e Località Torbera n. 1.

I paesi di Brebbia e Angera distano da Varese, capoluogo della Provincia, rispettivamente 17 e 25 Km, sono posti ad un'altezza di circa 225 e 205 m sul livello del mare, e sono raggiungibili, tramite autovetture private e mezzi pubblici, percorrendo le strade provinciali 50 e 69.

Caratteristiche della zona: periferica e agricola priva di traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (30), autobus (3), ferrovia (20), aeroporto (50) .

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (scarso), farmacie (scarso), municipio (scarso), negozio al dettaglio (scarso), ospedali (scarso), parco giochi (scarso), scuola elementare (scarso), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), università (scarso), spazi verdi (buono), cinema (scarso), supermercato (scarso), polizia (scarso), verde attrezzato (scarso), vigili del fuoco (scarso)

\*\*\*\*\*

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

L'immobile in Brebbia risulta **non occupato**, mentre quello di Angera risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

\*\*\*\*\*

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

Dalla documentazione allegata alla procedura esecutiva, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica e cartacea presso

l'Agenzia delle Entrate/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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI PAGAMENTO a firma del notaio Dott. ANNUNZIATA GRAZIA in data 28.12.2016 al numero di repertorio 26266/13988, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 02.01.2017 ai nn. 95/22, a favore della

e contro l'esecutato , per il diritto di nuda proprietà di 1/1 per l'immobile di Angera (mapp. 133, fg. BA/1) e per il diritto di proprietà di 1/1 per l'immobile di Brebbia (mapp. 663 sub. 2, fg. 13), gravante sul diritto di nuda proprietà di 1/1 e di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Importo ipoteca €.180.000,00=

Importo capitale €.157.490,00=

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma dell'UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VARESE in data 28.12.2017 al numero di repertorio 22, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 03.08.2018 ai nn. 15855/2301, a favore della Sig.ra , e contro l'esecutato , per il diritto di nuda proprietà di 1/1 per l'immobile di Angera (mapp. 133, fg. BA/1) e per il diritto di proprietà di

1/1 per l'immobile di Brebbia (mapp. 663 sub. 2, fg. 13), gravante sul diritto di nuda proprietà di 1/1 e di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Importo ipoteca €.4.933,33=

Importo capitale €.3.500,00=

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma dell'UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VARESE in data 18.01.2018 al numero di repertorio 1558, trascritta alla CC.RR.II. di Varese in data 30.05.2019 ai nn. 9758/1551, a favore della \_\_\_\_\_, e contro l'esecutato \_\_\_\_\_, per il diritto di nuda proprietà di 1/1 per l'immobile di Angera (mapp. 133, fg. BA/1) e per il diritto di proprietà di 1/1 per l'immobile di Brebbia (mapp. 663 sub. 2, fg. 13), gravante sul diritto di nuda proprietà di 1/1 e di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Importo ipoteca €.10.000,00=

Importo capitale €.4.514,00=

#### *4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE in data 16.06.2021 al numero di repertorio 990, trascritto alla CC.RR.II. di Varese in data 29.06.2021 ai nn. 13509/9641, a favore della \_\_\_\_\_, e contro l'esecutato \_\_\_\_\_, per il diritto di nuda proprietà di 1/1 per l'immobile di Angera (mapp. 133, fg. BA/1) e per il diritto di proprietà di 1/1 per l'immobile di Brebbia (mapp. 663 sub. 2, fg. 13), gravante sul diritto di nuda proprietà di 1/1 e di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

#### *4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna***





*6.2. Precedenti proprietari al ventennio*

- – PROPRIETA' PER 1/1.

Proprietaria fino al 21.05.1993.

^^

**- Unità Immobiliare n. 133, fg. BA/1, sita nel Comune di Angera**

*6.1. BIS. Attuale proprietario*

- – NUDA PROPRIETA' PER 1/1.

- – USUFRUTTO PER 1/1.

Proprietari dal 03.12.2013 ad oggi a seguito di atto notarile pubblico n. rep. 8669/5359 del 03.12.2013, redatto dal notaio Dott. Paolo Mapelli con sede in Cassano Magnago, trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 05.12.2013 ai nr. 17619/12441.

*6.2. BIS. Precedenti proprietari al ventennio*

- – PROPRIETA' PER 1/1.

Proprietari dal 05.11.1975 al 03.12.2013 a seguito di atto notarile pubblico n. rep. 23196 del 05.11.1975, redatto dal notaio Dott. Cesare Bellotti con sede in Milano, trascritto alla CC.RR.II. di Varese il 24.11.1975 ai nr. 9685/8221.

\*\*\*\*\*

**7. PRATICHE EDILIZIE**

*7.1. Conformità edilizia-urbanistica:*

**- Unità Immobiliare n. 663 sub. 2, fg. 13, sita nel Comune di Brebbia**

Il C.T.U. ha constatato che il fabbricato oggetto della procedura esecutiva, sito nel comune di Brebbia, Via per Monate n. 1, identificato al catasto dei fabbricati con il mappali n. **663 sub. 2 del fg. 13**, è stato edificato a seguito di **Concessione Edilizia ai sensi della Legge**

**Regionale 07 giugno 1980 n. 93** e che successivamente a tale rilascio non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo (Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso di Costruire, etc.), né posti in essere interventi edilizi abusivi, né mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n. 47/198.

Quindi il C.T.U., visionando i luoghi, ha constatato che l'unità immobiliare in esame non hanno subito mutamenti sostanziali e pertanto lo stesso si può definire perfettamente conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Infine l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato che il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto è inquadrato nel P.G.T. vigente nel comune di Brebbia (approvato con DCC n. 7 del 23 aprile 2013 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 27 novembre 2013), in ambito "T4" – Territorio Naturale, Aree Agricole -, le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

^^

***- Unità Immobiliare n. 133, fg. 1, sita nel Comune di Angera***

Il C.T.U., visionando l'unità immobiliare al mappale n. 133 (villa) oggetto della procedura esecutiva ha constatato che la stessa non corrisponde con lo stato reale dei luoghi, essendo state eseguite delle lievi modifiche sia alla distribuzione degli spazi interni che all'aperture sui prospetti.

***Pertanto siccome le modifiche riscontrate riguardano opere minori, l'Ausiliario Tecnico del Giudice ritiene che sarà necessario presentare all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Angera una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, con pagamento di***

**una sanzione amministrativa che varia da un minimo di €.516,00= (euro cinquecentosedici/00) a un massimo di €.1.000,00= (euro mille/00) a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia di circa €.1.200,00= (euro milleduecento/00).**

Infine l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha constatato che la villa in oggetto è inquadrata nel P.G.T. vigente nel comune di Angera (approvato con DCC n. 17 del 28 marzo 2011 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 20 luglio 2011), in ambito "AREALE AGRONATURALE AGRICOLI PRODUTTIVI", le cui norme tecniche di attuazione vengono allegate alla presente relazione.

#### **8. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE**

**A. Unità Abitativa sita nel comune di Brebbia, Via per Monate n. 1, identificata a catasto fabbricati con il mappale n. 663 sub. 2 del foglio 13.**

L'unità immobiliare in esame (foto n. 1 e 2) è un'unità abitativa costituita da un soggiorno/cucina (foto n. 3, 4 e 5), disimpegno (foto n. 6), bagno (foto n. 7), due camere (foto n. 8 e 9) e un portico (foto n. 2), nonché da un sottotetto non praticabile a cui si accede da una botola esterna e da una piccola area di pertinenza, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.178.51.



(foto n. 1)



(foto n. 2)



(foto n. 3)



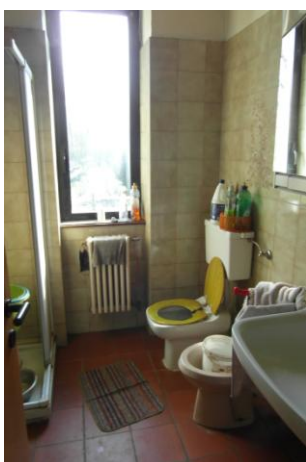
(foto n. 4)



(foto n. 5)



(foto n. 6)



(foto n. 7)



(foto n. 8)



(foto n. 9)

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra l'elaborato grafico ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il DPR n. 138 del 23 marzo 1998, come segue:

<b><u>Destinazione</u></b>	<b><u>Sup. Lorda</u></b>	<b><u>Coeff.</u></b>	<b><u>Sup. Comm.</u></b>
Abitazione	mq. 72.07	1.00	mq. 72.07
Portico	mq. 6.15	0.30	mq. 1.85
Sott. non prat.le	mq. 72.07	0.25	mq. 18.02
<b><u>Area pertinenza</u></b>	<b><u>mq. 28.22</u></b>	<b><u>0.10</u></b>	<b><u>mq. 2.82</u></b>
	mq.178.51		mq. 94.76

### **Caratteristiche descrittive**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficiente.

*Strutture verticali:* materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficiente.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficiente.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficiente.

*Balconi:* non presente.

*Copertura*: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficiente.

*Manto di copertura*: materiale: tegole in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficiente.

*Scale*: non presente.

*Pareti esterne*: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: tinteggiatura e mattoni faccia a vista, condizioni: sufficienti.

Note: ai piedi delle pareti esterne sono visibili macchie d'umidità con conseguente sminuzzamento dell'intonaco e del rivestimento di parete a causa dell'umidità di risalita.

*Antenna collettiva*: tipologia: rettilinea centralizzata, conformità: da collaudare, condizioni: scarso.

*Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, conformità: certificazioni non rinvenute; condizioni: non a norma.

*Fognatura (impianto)*: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, conformità: da collaudare, condizioni: sufficiente.

*Termico (impianto)*: tipologia: autonomo, alimentazione: gpl e stufa a legna, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: da collaudare, condizioni: scarso.

*Idrico (impianto)*: tipologia: lavabo, bidet, vasca, water, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, conformità: certificazioni non rinvenute, condizioni: sufficiente.

*Condizionamento (impianto)*: assente.

*Citofonico (impianto)*: assente.

*Telefonico (impianto)*: assente.

*Porta d'ingresso abitazione*: tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo con doppio vetro, protezione: antoni, materiale protezione: legno, condizioni: sufficiente.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficiente.

*Plafoni:* materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: scarse. Note: sui plafoni in corrispondenza delle travi dei solai sono visibili macchie scure dovute a fenomeni di condensa a causa dei ponti termici tra strutture.

*Pareti interne:* materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura e piastrelle di ceramica in bagno e nella parete attrezzata della zona cottura, condizioni: scarse. Note: le pareti del bagno e della parete attrezzata della zona cottura risultano rivestite per un'altezza di circa m. 2.00 con piastrelle in ceramica.

*Pavimentazione interna:* materiale: cotto, condizioni: sufficiente

\*\*\*\*\*

**B. Villa sita nel comune di Angera, Località Torbera n. 1, identificata a catasto fabbricati con il mappale n. 133 del foglio BA/1.**

L'unità immobiliare in esame è una villa sita su due piani costituita al piano terra da un ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, tinello, studio, bagno, piscina, lavanderia e portico, mentre al piano primo da corridoio/disimpegno, quattro camere, cabina armadio, tre bagni, ripostiglio e due balconi, nonché da una cantina e un locale caldaia al piano interrato e da un area di proprietà esclusiva esterna (foto n.10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49), il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.1524.97.





(foto n. 10)



(foto n. 11)



(foto n. 12)



(foto n. 13)



(foto n. 14)



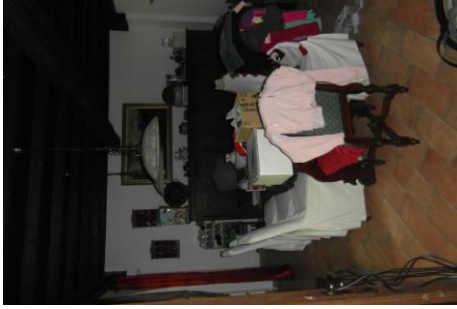
(foto n. 15)



(foto n. 16)



(foto n. 17)



(foto n. 18)



(foto n. 19)



(foto n. 20)



(foto n. 21)



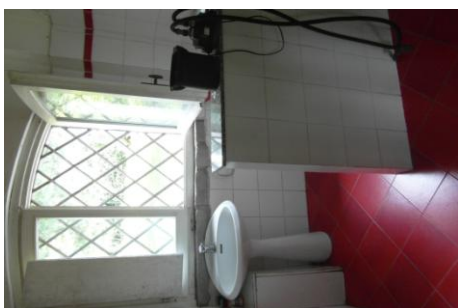
(foto n. 22)



(foto n. 23)



(foto n. 24)



(foto n. 25)



(foto n. 26)



(foto n. 27)



(foto n. 28)



(foto n. 29)

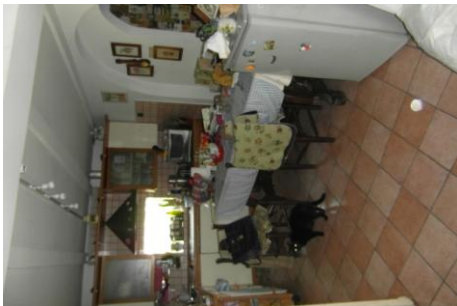




(foto n. 30)



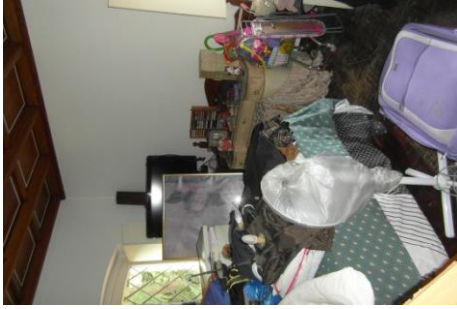
(foto n. 31)



(foto n. 32)



(foto n. 33)



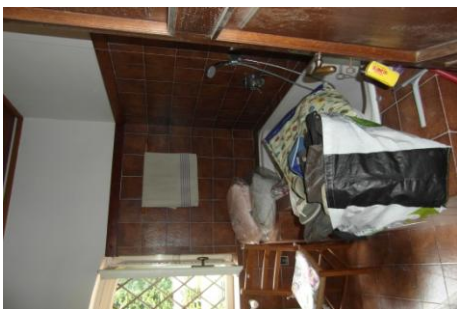
(foto n. 34)



(foto n. 35)



(foto n. 36)



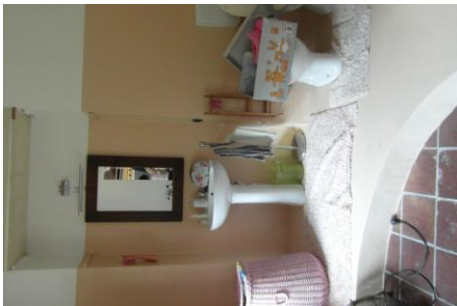
(foto n. 37)



(foto n. 38)



(foto n. 39)

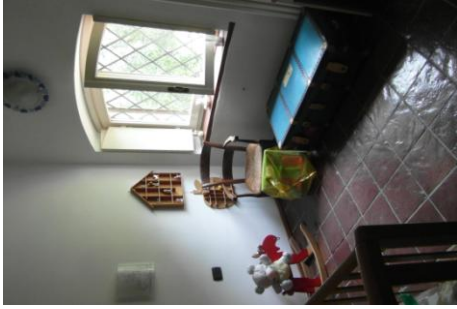


(foto n. 40)



(foto n. 41)

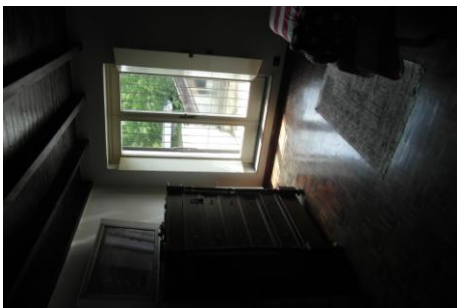




(foto n. 42)



(foto n. 43)



(foto n. 44)



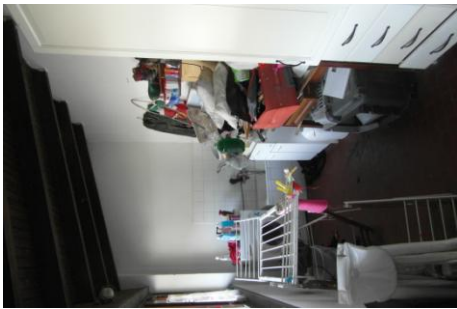
(foto n. 45)



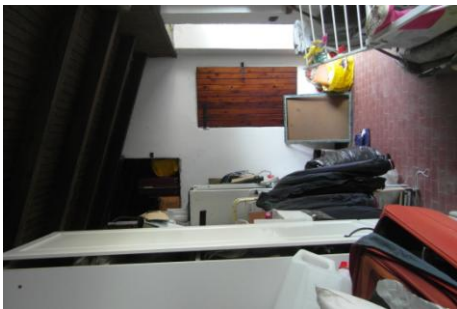
(foto n. 46)



(foto n. 47)



(foto n. 48)



(foto n. 49)

\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra l'elaborato grafico ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il DPR n. 138 del 23 marzo 1998, come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione P.T.	mq. 291.01	1.00	mq.291.01
Portico P.T.	mq. 25.00	0.30	mq. 7.50
	mq. 42.39	0.10	mq. 4.24
Area esterna P.T.	mq. 291.01	0.10	mq. 29.10
	mq. 644.43	0.02	mq. 12.89
Abitazione P.1°	mq. 161.59	1.00	mq.161,59
Balconi P.1°	mq. 16.46	0.30	mq. 4.94
<u>Cantina+caldaia</u>	<u>mq. 53.08</u>	<u>0.25</u>	<u>mq. 13.27</u>
	mq.1534,97		mq.524,54

### **Caratteristiche descrittive**

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficiente.

*Strutture verticali:* materiale: muratura e c.a., condizioni: sufficiente.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficiente.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Balconi:* condizioni: sufficiente.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficiente.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficiente.

*Scale:* materiale: c.a., rivestimento: legno, condizioni: sufficiente.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea centralizzata, conformità: da collaudare, condizioni: sufficiente.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, conformità: certificazioni non rinvenute; condizioni: sufficiente.

*Fognatura (impianto):* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo di raccolta, ispezionabilità: sufficiente, conformità: da collaudare, condizioni: sufficiente.

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo, alimentazione: gpl e camini a legna, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: da collaudare, condizioni: sufficiente.

*Idrico (impianto):* tipologia: lavabo, bidet, vasca, water, doccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, conformità: certificazioni non rinvenute, condizioni: sufficienti.

*Condizionamento (impianto):* assente.

*Citofonico (impianto):* assente.

*Telefonico (impianto):* assente

*Porta d'ingresso abitazione:* tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: sufficiente.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppio vetro, protezione: antoni, materiale protezione: legno, condizioni: sufficiente.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficiente.

*Plafoni:* materiale: stabilitura e legno, rivestimento: tinteggiatura, condizioni: sufficiente.

*Pareti interne:* materiale: stabilitura, rivestimento: tinteggiatura e piastrelle di ceramica in bagno e nella cucina, condizioni: sufficiente. Note: le pareti del bagno e della cucina risultano rivestite per un'altezza di circa m. 2.00 con piastrelle in ceramica.

*Pavimentazione interna:* materiale: cotto, condizioni: sufficiente

\*\*\*\*\*

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### *9.1. Possibilità di divisione in lotti*

Il C.T.U. visionando i bene pignorati, ritiene che sia possibile dividerli in due lotti, in quanto i due fabbricati sono due abitazioni autonome, indipendenti fra loro e siti in comuni diversi e precisamente:

#### **Lotto n. 1**

Tale lotto è costituito dall'immobile adibito ad abitazione sito nel comune di Brebbia, identificato a catasto fabbricati come segue:

#### **Catasto dei Fabbricati**

**Comune di BREBBIA (Codice: B126)**

**Provincia di VARESE**

**Partita: 211**

#### **UNITA' IMMOBILIARE**

**DATI IDENTIFICATIVI:** Sezione: - Foglio: 13 Particella: 663 Sub.: 2

**DATI DI CLASSAMENTO:** Categoria: A/3 Classe: 5 Consistenza: 5,0 vani

Superficie catastale: 78 mq. Rendita: €.216,91

**DATI DERIVANTI DA:** Variazione del 09.11.2015

**INDIRIZZO:** Via Per Monate n. 1, Piano T.

\*\*\*

#### **Lotto n. 2**

Tale lotto è costituito dall'immobile adibito ad abitazione sito nel comune di Angera, identificato a catasto fabbricati come segue:

## **Catasto dei Fabbricati**

**Comune di ANGERA (Codice: A290)**

**Provincia di VARESE**

**Partita: -**

### **UNITA' IMMOBILIARE**

**DATI IDENTIFICATIVI:** Sezione: BA Foglio: 1 Particella: 133 Sub.:

**DATI DI CLASSAMENTO:** Categoria: A/1 Classe: U Consistenza: 14,0 vani

Superficie catastale: 488 mq. Rendita: €.1.988,36

**DATI DERIVANTI DA:** Variazione del 11.04.2016 prot. N. VA0044832

**INDIRIZZO:** Località Torbera n. 1 Piano S1-T-1.

\*\*\*\*\*

#### *9.2. Criterio di stima*

Stima per via sintetica seguendo il procedimento per confronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di mercato di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che possono essere il vano, la superficie espressa in metri quadri o il volume espresso in metri cubi vuoto per pieno. Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. di superficie commerciabile, praticato per compravendite di immobili, simili a quello oggetto di stima, varia da un minimo di €.350,00= a un massimo di €.950,00 per l'immobile di Brebbia e da un minimo di €.400,00= a un massimo di €.1.550,00= per il fabbricato di Angera.

Nel nostro caso il C.T.U. visionati gli immobili in esame, tenendo conto delle loro caratteristiche costruttive, della manutenzione ordinaria e straordinaria, della tipologia degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, fognario, telefonico, etc), messi in opera, nonché della vetustà dei fabbricati e della loro ubicazione, ritiene che il prezzo di mercato al

mq. sia pari a €500,00= per l'immobile di Brebbia e di €1.100,00 per quello di Angera.

### 9.3. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Varese e rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese d121ella Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, in collaborazione con A.N.A.M.A., F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

### 9.4. Valutazioni delle superfici

#### **Lotto n. 1**

<b><u>Immobile</u></b>	<b><u>Superf. Comm.</u></b>	<b><u>Valore diritto</u></b>
A. Abitazione + portico + area pertinenza + sott. Non prat.	mq.94.76	<u>€.47.380,00=</u>
<b><i>Totale</i></b>		<b><i>€.47.380,00=</i></b>

\*\*\*

#### **Lotto n. 2**

<b><u>Immobile</u></b>	<b><u>Superf. Comm.</u></b>	<b><u>Valore diritto</u></b>
A. Abitazione P.T. e P.1 + portico + balconi + area pertinenza + Cantina + caldaia	mq.524.54	<u>€.576.994,00=</u>
<b><i>Totale</i></b>		<b><i>€.576.994,00=</i></b>

Essendo stata pignorata solo la nuda proprietà dell'immobile in esame, il C.T.U. procede al calcolo del valore della stessa nel seguente modo:

- saggio d'interesse legale: 1.25%
- età usufruttuario: 88 anni
- coefficiente: 12,00

Calcolo valore usufrutto:  $(€576.994,00 \times 1.25\%) \times 12,00 = €86.549,10 =$

Calcolo valore nuda proprietà:  $€576.994,00 - €86.549,10 = €490.444,90 =$

***Pertanto il valore della nuda proprietà è pari a €490.444,90***

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

#### **Lotto n. 1**

- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	<b>€.2.369,00=</b>
- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale:	-----=
- Spese tecniche e sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia/urbanistica:	-----=
- Pendenze condominiali:	=====
<b>Totale</b>	<b>€.2.369,00=</b>

\*\*\*

#### **Lotto n. 2**

- Riduzione del valore del 5% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	<b>€.24.522,25=</b>
- Spese tecniche e diritti per regolarizzazione catastale:	<b>€. 650,00=</b>
- Spese tecniche e sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia/urbanistica:	<b>€. 2.200,00=</b>
- Pendenze condominiali:	=====
<b>Totale</b>	<b>€.27.372,25=</b>

### 9.6. Prezzo base d'asta dei singoli lotti

- <b>Valore del lotto n. 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b><u>€.45.011,00=</u></b>
--	----------------------------

\*\*\*

- <b>Valore del lotto n. 2 (nuda proprietà) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b><u>€.463.072,65=</u></b>
---	-----------------------------

\*\*\*\*\*



Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver soddisfatto al gradito incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli.

Con stima.

Varese, li 13 novembre 2022

IL C.T.U.  
(Geom. Fulvio Cordone)