

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIRIO NPL s.r.l.**

contro: **XXX XXX**

N° Gen. Rep. **191/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Cadegliano Viconago
Vicolo della Chiesa 2
Aggiornamento luglio 2024

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studioparottiporta@libero.it
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: vicolo della Chiesa 2 – Cadegliano Viconago (VA) 21031 – piano T -1-2

Categoria: Abitazione di tipo economico A3 classe 4, vani 5,5, Rendita Euro 207.36

Dati Catastali: Sezione VI, foglio 7 particella 189, sub. 1

2. Possesso

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. ra
XXX XXX.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è attualmente accessibile ma presenta i requisiti di adattabilità come previsto dalla normativa vigente (DM 236/89 art.3)

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: SIRIO NPL s.r.l.

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO spa

5. Comproprietari non esegutati

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

**Bene Cadegliano Viconago
Vicolo della Chiesa 2**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra /1°/ 2° in fabbricato del centro storico del Comune di Cadegliano Viconago – frazione Viconago

identificativo immobile

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in vicolo della Chiesa 2– Cadegliano Viconago (VA) 21031

Unità immobiliare posta al piano terra /1°/ 2° composta da cucina/soggiorno, ripostiglio al PT, bagno e camera da letto al 1° P, camera e ripostiglio al 2°P. I piano soo collegati da scala interna. Non sono presenti enti urbani, il fabbricato si affaccia con due lati direttamente su strada pubblica.

quota e tipologia del diritto:

XXX XXX (CF: XXX) nato a XXX il XXX titolare del diritto di proprietà per 1000/1000

pignoramento:

quota di 1/1 a favore di **SIRIO NPL s.r.l.**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXX XXX (CF: XXX) nato a XXX il XXX,- proprietario per 1000/1000

Descrizione:

Abitazione di tipo economico Sezione VI, foglio 7 particella 189, sub. 1. Cat. classe 4, vani 5,5, sup. catastale mq. 137 – totale escluse aree scoperte mq 137 Rendita Euro 207.36 – piano T-1-2

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/01/1963 - UR Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 95 n. 15 registrato in data 31/05/1978 - Voltura n.

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

- 4911/1978 in atti dal 12/04/1990
- Documento del 05/04/1978 Voltura in atti dal 12/04/1990 Registrazione UR Sede LUINO (VA) Volume 310 n. 64 del 05/04/1978 (n. 2744/1978)
 - SCRITTURA PRIVATA del 09/05/1978 Pubblico ufficiale MORGANTI Sede LUINO (VA) Repertorio n. 72308 - UR Sede LUINO (VA) Registrazione Volume 152 n. 763 registrato in data 17/05/1978 -Voltura n. 4223/1978 in atti dal 12/04/1990
 - Atto del 19/03/1979 Pubblico ufficiale FOSSA GIOVANNI BAT Sede VARESE (VA) Repertorio n. 20430 - UR Sede VARESE (VA) Registrazione Volume I n. 644 registrato in data 29/03/1979 - Voltura n. 3591/1979 in atti dal 12/04/1990
 - sostituzione riferimenti di mappa del 12/04/1990 in atti dal 20/05/1998 ripristino indicazione sezione censuaria errate da impianto (n. ci0006.427/1997)
 - SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1990 Pubblico ufficiale Ferrara A. Sede Lavena Ponte Tresa (VA) Repertorio n. 23328 - UR Sede LUINO (VA) Registrazione n. 695 registrato in data 24/09/1990 COMPRAVENDITA Voltura n. 9103.1/1991 - Pratica n. 314448 in atti dal 30/08/2001
 - sostituzione riferimenti di mappa del 12/04/1990 in atti dal 20/05/1998 ripristino indicazione sezione censuaria errate da impianto (n. CI0006.427/1997)
 - variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - Variazione del 29/02/2012 Pratica n. VA0057282 in atti dal 29/02/2012 bonifica identificativo catastale (n. 22902.1/2012)
 - variazione del 22/05/2012 Pratica n. VA0134981 in atti dal 22/05/2012 diversa distribuzione degli spazi interni -variazione di toponomastica (n. 48102.1/2012)
 - variazione nel classamento del 22/05/2013 pratica n.va0084160 in atti dal 22/05/2013 variazione di classamento (n. 23951.1/2013)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento come da scheda:

Vicolo della Chiesa, mappale 3939 – via Farinelli– mappale 188

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (01.08.2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.05.2012
(All. A visura catastale + all. A1 visura storica estratta dalla scrivente in data 21.09.2022+ All. B ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22.05.2012 estratta dalla scrivente in data 15.06.2022, all. F estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Cadegliano Viconago- frazione Viconago – caratterizzato da fabbricati a corte e in linea di 2/3 piani fuori terra di impianto

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

storico. L'immobile è nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegato con il sistema di trasporto pubblico (linea N11).

Area urbanistica:

Collocato nelle vicinanze SP 39 con traffico moderato, con discreta possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

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

Principali collegamenti pubblici:

Viconago risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la linea ferroviaria bus N11 Varese-Ghirla-Lavena Ponte Tresa

Servizi offerti dalla zona:

scarsa presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti. Le scuole e servizi alla persona sono nella frazione di Cadegliano e/o nel confinante Comune di Marchirolo. In prossimità della casa si rileva la scuola materna

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 01 agosto alle ore 10.00 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode dott. Matteo Matacotta, 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 la lettera "G".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra XXX XXX che dichiara essere figlia del proprietario esecutato e di utilizzare la casa a titolo gratuito insieme con la famiglia (marito + 2 figli minori).

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 20 settembre 2022 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

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 alla data del 08.10.2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

► Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese 1 in data 13.05.2006 ai nn. 11042/2299 atto del 10.05.2006 rep. 70456 Notaio Pesce Giuseppe di Lavena Ponte Tresa, a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." con sede in Bergamo c.f. 03034840169 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

XXX XXX quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo capitale € 50'000,00

Importo complessivo € 75'000.00

Tasso interesse annuo 4.216 %

Durata anni 15.

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

SULL'INTERA SOMMA CAPITALE MATURERANNO INTERESSI IL CUI TASSO VIENE QUI PATTUITO NELLA MISURA DEL 4,216% (QUATTRO VIRGOLA DUECENTOSEDICI PER CENTO) ANNUO NOMINALE, SOGGETTA A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITÀ DI SEGUITO RIPORTATE. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRÀ RIDETERMINATA, A OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,500 (UNO VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI IN PIÙ DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO SOTTOINDICATO. IL TASSO DI INTERESSE INDICATO NEL CONTRATTO SARÀ OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE ATTO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO D'INTERESSE VERRÀ RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI (360), RELATIVA AI MESI DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO; L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO È PARI AL 2,90% (DUE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO). TUTTE LE SUDDETTE REVISIONI, INDIPENDENTEMENTE DALLA PERIODICITÀ DELLE RATE DI PAGAMENTO, AVRANNO EFFETTO SULLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE IN BASE A QUANTO SOPRA DISPOSTO INCIDERANNO ESCLUSIVAMENTE SULLA MISURA DEGLI INTERESSI, FERMO RESTANDO INVECE IL PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE STABILITO INIZIALMENTE E L'IMPORTO RELATIVO ALLA

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

QUOTA DI RIMBORSO DELL'EVENTUALE ASSICURAZIONE INFORTUNI. INTERESSI DI MORA PARI AL TASSO APPLICATO AL MUTUO MAGGIORATO DI DUE PUNTI PERCENTUALI.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 26/11/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 2576 Registro generale n. 16903

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni -Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche -Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) -Non sono presenti formalità successive

► Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese 1 in data 02.11.2012 ai nn. 17949/2630, atto del 30.10.2012 rep. 40882/11925 Notaio Candiloro Vito di Lavena Ponte Tresa, a favore di “ BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.” con sede in Bergamo c.f. 03034840169 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

XXX XXX quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo capitale € 36'000,00

Importo complessivo € 72'000.00

Tasso interesse annuo 4.8 %

Durata anni 15.

A margine della nota sono presenti annotazioni riguardanti il prospetto e le condizioni risolutive del mutuo:

LA BANCA HA CONCESSO LA SOMMA DI EURO 36.000,00 (TRENTASEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DEL MUTUATARIO CHE HA ACCETTATO. IL "MUTUATARIO" HA RICONOSCIUTO A DETTO DEPOSITO EFFETTO LIBERATORIO PER LA "BANCA" E RILASCIATA, PERTANTO, AMPIA FINALE E LIBERATORIA QUIETANZA DI PAGAMENTO. AL MUTUO REGOLATO DALL'ISCRIVENDO ATTO NON E' APPLICABILE LA NORMATIVA IN TEMA DI CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS 1/9/1993 N. 385. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATO ENTRO 180 (CENTOOTTANTA) MESI DALLA DATA DI STIPULA MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO, CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE, VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 4,800% (QUATTRO VIRGOLA OTTOCENTO PERCENTO) ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DALL'ART. 3 DEL TITOLO. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: - NUMERO 180 (CENTOOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE E INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE". TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO L'ISCRIVENDO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

CONSEQUENTE RICALCOLO DELLA NUOVA RATA COSTANTE (IN COSTANZA DI TASSO) DI AMMORTAMENTO. (REVISIONE PERIODICA DEI TASSI D'INTERESSE) IL TASSO DI INTERESSE PATTUITO ALL'ARTICOLO PRECEDENTE SARA' AUTOMATICAMENTE RICALCOLATO, AD OGNI RATA E PER CIASCUN PERIODO TEMPORALE AL QUALE QUESTA SI RIFERISCE, MAGGIORANDO DI 4,500 (QUATTRO VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO ("SPREAD") IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PATTUITO, RAPPRESENTATO DALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI GIORNALIERE DEL TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE, IN BREVE "TASSO EURIBOR") A EURIBOR 3M, 360 MEDIA MESE PRECEDENTE ARR. 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUP. DEL MESE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA RATA. A TAL FINE: - SI CONSIDERERANNO LE QUOTAZIONI DEL TASSO EURIBOR RILEVATE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSE SUL CIRCUITO REUTERS ALLA CORRISPONDENTE PAGINA E PUBBLICATE IL GIORNO SEGUENTE SUI QUOTIDIANI "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA". IN CASO DI DIFFORMITA' TRA IL VALORE RILEVATO DAL SUMMENZIONATO COMITATO DI GESTIONE ED IL VALORE PUBBLICATO DAI QUOTIDIANI SOPRACITATI, SI DOVRA' CONSIDERARE LA QUOTAZIONE RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE; - LA MEDIA ARITMETICA SARA' CALCOLATA CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI; - SI FARA' RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA DEL MESE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA RATA QUALUNQUE SIA LA PERIODICITA' DI PAGAMENTO DELLE RATE (AD ESEMPIO, SE LA RATA DECORRE A PARTIRE DAL MESE DI AGOSTO, INDIPENDENTEMENTE DALLA SUA SCADENZA CHE POTREBBE ESSERE MENSILE, TRIMESTRALE O ALTRO, SI APPLICHERA' LA MEDIA DEL MESE DI LUGLIO). OGNI VARIAZIONE DELLA MISURA DEL TASSO D'INTERESSE EFFETTUATA IN VIRTU' DELLA REGOLA APPENA DESCRITTA COMPORTERA' LA RIDETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO DEL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI DEL MUTUO. TALE RIDETERMINAZIONE SARA' EFFETTUATA SECONDO LE MEDESIME REGOLE SEGUITE PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO, FERMO RESTANDO IL NUMERO DELLE RATE E LE RELATIVE SCADENZE GIA' PATTUITE. AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI TRASPARENZA BANCARIA, SI PRECISA CHE L'ULTIMO VALORE ASSUNTO DAL PARAMETRO SOPRA INDICATO E' PARI ALLO 0,300% (ZERO VIRGOLA TRECENTO PERCENTO). (RECESSO DEL MUTUATARIO - RIMBORSI ANTICIPATI DEL CAPITALE) E' CONCESSO AL "MUTUATARIO" IL DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO. IN TAL CASO LA LIQUIDAZIONE DEL RAPPORTO, DERIVANTE DALLO SCIoglimento ANTICIPATO DEL CONTRATTO, AVVERRA' ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE IN VIGORE ALLA DATA DEL SUO VERIFICARSI E COMPORTERA' LA CORRESPONSIONE A FAVORE DELLA "BANCA" DI UNA SOMMA, A TITOLO DI PENALE PER ESTINZIONE ANTICIPATA, PARI ALLO 0,000% (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO ZERO PERCENTO) DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. E' ALTRESI' CONCESSA AL "MUTUATARIO" LA FACOLTA' DI EFFETTUARE RIMBORSI PARZIALI E ANTICIPATI DEL CAPITALE, ANCHE IN MOMENTI DIVERSI RISPETTO ALLE SCADENZE DELLE SINGOLE RATE, CORRISPONDENDO IN TALI CASI ALLA "BANCA" UNA SOMMA, A TITOLO DI SPESE PER RIDUZIONE FINANZIAMENTO, NELLA MISURA E ALLE CONDIZIONI SOPRA SPECIFICATE PER IL CASO DI RECESSO. TALI RIMBORSI PARZIALI ANTICIPATI COMPORTERANNO LA RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO E LE SCADENZE DELLE STESSE. QUALORA AL PRESENTE MUTUO SIA APPLICABILE LA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

120-TER E 120-QUATER DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, NESSUN COMPENSO NE' ALTRA PRESTAZIONE A FAVORE DELLA "BANCA" SARANNO DOVUTI DAL "MUTUATARIO" IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, DEL MUTUO O DI SURROGAZIONE PER VOLONTA' DELLA STESSA PARTE MUTUATARIA. IN CASO DI RECESSO E IN CASO DI CESSAZIONE PER QUALSIASI CAUSA DEL CONTRATTO, LA "BANCA" PROVVEDERA' A ESTINGUERE IL RAPPORTO ENTRO 12 (DODICI) GIORNI LAVORATIVI. TALE TERMINE DECORRE DAL MOMENTO IN CUI IL CLIENTE HA ESEGUITO IL RIMBORSO DEL MUTUO E HA ADEMPIUTO A TUTTE LE ALTRE RICHIESTE DELLA "BANCA" STRUMENTALI ALL'ESTINZIONE DEL RAPPORTO. (CONCESSIONE DI IPOTECA E DISCIPLINA DELLA STESSA) A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL MUTUATARIO DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: - DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 36.000,00 (TRENTASEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), - DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DELL'ISCRIVENDO ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 36.000,00 (TRENTASEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 72.000,00 (SETTANTADUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DA PARTE DEL SIGNOR XXX XXX, CON L'ISCRIVENDO ATTO E' STATA CONCESSA A FAVORE DELLA "BANCA POPOLARE DI BERGAMO - S.P.A." AVENTE DOMICILIO, AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2839 CODICE CIVILE, IN VARESE PRESSO LA BANCA POPOLARE DI BERGAMO, VIA VITTORIO VENETO NUMERO N. 2, IPOTECA SUGLI IMMOBILI, DESCRITTI IN CALCE ALL'ISCRIVENDO ATTO NONCHE' AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. (CONCESSIONE DI FIDEIUSSIONE) LA GARANTE SIGNORA [REDACTED], SI E' COSTITUITA CON L'ISCRIVENDO ATTO FIDEIUSSORE SOLIDALE DEL "MUTUATARIO" NEI CONFRONTI DELLA "BANCA", SINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI EURO 54.000,00 (CINQUANTAQUATTROMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER L'ADEMPIMENTO DI QUALSIASI OBBLIGAZIONE DEL "MUTUATARIO" STESSO, SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA, DERIVANTE DAL PRESENTE MUTUO, SUE PROROGHE ANCHE TACITE E RINNOVAZIONI. LA FIDEIUSSIONE SARA' REGOLATA DALLE NORME RIPORTATE ALL'ART. 9 DELLE "CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI MUTUO".

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.08.2021 rep. 1730 **trascritto a Varese il 14.09.2021 ai nn. 18693/13259** promosso da "SIRIO NPL S.R.L." con sede in CONEGLIANO (TV) c.f. 05122460263 contro sig. XXX XXX per il diritto di proprietà per quota di 1/1

A margine della nota è riportata la seguente iscrizione:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 20.508,26 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

Altre trascrizioni: Nessuna

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.
Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Entrate Varese Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 20.09.2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

L'unità immobiliare risulta indipendente e da terra a tetto, non risulta nominato alcun amministratore; non ci sono pendenze condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

Agibilità immobile: non reperita

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 10.08.2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig XXX XXX per quota di 1000/1000 dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Antonino Ferrara di Lavena Ponte Tresa in data 13/09/1990 rep. 23328, trascritto a Varese in data 27/09/1990 ai nn. 12318/9010

- In atto si legge quanto segue: "piena porzione di fabbricato sita nell'agglomerato urbano del Comune di Cadegliano Viconago sezione censuaria Viconago avente accesso dalla via Roma civ.8, composta da due vani ad uso cantina, nonché da tre stanze, una sovrastante all'altra, comunicanti tra loro da scala interna in sasso e tre accessori; il tutto in cattivo

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

stato di manutenzione e conservazione...*La presente vendita viene stipulata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggi trasferiti, così come pervenuto all'odierna parte venditrice ...con relativi diritti, annessi e connessi, pertinenze e dipendenze, azioni e ragioni è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, , servitù attive e delle passive soltanto quelle legalmente costituite".*

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE AL PROGRESSIVO 1 DEL n.c.e.u. CORRISPONDE ALL'IMMOBILE DESCRITTO AL PROGRESSIVO 2 DEL CATASTO TERRENI

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio Antonino Ferrara)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al sig. XXX XXX- celibe all'epoca della compravendita- la piena proprietà dei beni è pervenuta con Atto del Notaio Antonino Ferrara di Lavena Ponte Tresa in data 13/09/1990 rep. 23328 , trascritto a Varese in data 27/09/1990 ai nn. 12318/9010

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comune di Cadegliano Viconago in data 15.06.2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti in data 01/08/2022, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967.

- In data 03.01.1984 è stata presentata dai proprietari [REDACTED] e [REDACTED] una richiesta di autorizzazione per sistemazioni interne; il 05.05.1984 è stata comunicata la rinuncia al nulla osta.
- In data 06/04/1991 è stata presentata dal proprietario XXX XXX la richiesta di autorizzazione/concessione edilizia per ristrutturazione interna. In data 08/07/1991 il Comune ha richiesto alcuni bolli/calcoli/elaborati grafici per la definizione della pratica; il proprietario e/o il tecnico incaricato non hanno dato riscontro alla richiesta e l'autorizzazione/concessione non è mai stata emessa.

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

Nella pratica del 1991 c'è un'unica tavola grafica che rappresenta l'immobile, dove non risultano evidenziati interventi di demolizione/nuova costruzione per modifica degli spazi interni. Evidentemente la ristrutturazione era finalizzata al solo rinnovo/adeguamento di finiture e impianti. Pertanto ritengo di considerare la suddetta rappresentazione come descrittiva dell'impianto originario dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (01.078.2022) l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 22.05.2012. Infatti al piano terra al piano primo e al piano secondo le altezze rilevate sono inferiori a quelle dichiarate per la presenza di controsoffitti.

Per quanto riguarda la conformità edilizia si rilevano alcune difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (mai completata): al piano terra non è presente il tavolato divisorio tra soggiorno e scala e la porta dalla cucina al sottoscala.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT di Cadegliano Viconago, risultano ricompresi nel "Tessuto Urbano Consolidato / Aree pubbliche di interesse generale riconosciute. E' ammessa la destinazione residenziale e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione. Risulta quindi verificata la conformità urbanistica.

8. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di impianto storico, risalente alla fine dell'800. Si tratta di una porzione di casa in linea di tre piani fuori terra che si affaccia con il lato nord su Vicolo della Chiesa e con il lato su sulla via Farinelli (vicolo a fondo cieco).

L'accesso avviene dal Vicolo della Chiesa direttamente nel soggiorno tramite quattro gradini.

L'unità ha una superficie lorda commerciale di circa 126 mq.

Essa è dotata di due affacci: nord (dove ci sono la porta di ingresso e le finestre dei locali principali) e sud dove ci sono le finestre dei locali accessori. Entrambi gli affacci sono rivolti verso vicoli molto stretti.

La casa è costituita da soggiorno e cucina al piano terra, camera e bagno al piano primo, camera e ripostiglio al piano secondo. Sopra la camera del secondo piano si rileva anche una soffitta. I vari piani della casa sono collegati tra loro da una scala interna.

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

9. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità in oggetto è risulta essere in discreto stato di conservazione, evidentemente oggetto di una ristrutturazione relativamente recente.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, i muri e i soffitti sono intonacati, le porte interne sono in legno con specchiature in vetro. Il portoncino di ingresso è in legno con vetri.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro singolo e persiane.

Il bagno presenta sanitari, rubinetterie e arredi in discrete condizioni.

La casa dispone di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas in cucina e radiatori nelle camere. In soggiorno è presente un camino a legna.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, la ristrutturazione non è particolarmente recente ma la manutenzione è stata costante ed adeguata.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	laterocemento e intonaco
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa ubicazione: bagni condizione: discrete
<i>Scala interna</i>	materiale: muratura con rivestimento in piastrelle parapetti in legno condizione: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle, con zoccolini in piastrelle condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio condizioni: discrete protezione: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno con specchiatura in vetro. condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete certificazioni: assenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari condizioni: discrete certificazioni: assenti

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina condizioni: discrete certificazioni: assenti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia – caldaia a gas+ radiatori condizioni: discrete Certificazioni: assenti
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciate su parti comuni intonacate condizioni: discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Copertura in tegole, Gronde in legno, lattoneria in rame condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente in legno e vetro condizioni: discrete
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	<u>discreto</u>
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	<u>parti comuni non presenti</u>

10. 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:

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468

Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda
Sup. lorda di pavimento appartamento	40 mq x 3 piani = 120 mq	100%	120mq
sup lorda di pavimento sottotetto	22 mq	30%	6.60 mq
TOTALE	142.00 mq		126.60 mq

11. 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.

12. 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 – 9 settembre 2021 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

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 vendale attuale a corpo e non a misura:

13. VALUTAZIONE IMMOBILE

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	126.60 mq	€550.00	€ 69'930.00
TOTALE	126.60 mq	€550.00	€ 69'930.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 69'930.00

Valore corpo € 69'930.00

Valore accessori € 0.00

Valore complessivo intero € 69'930.00

Valore complessivo diritto e quota € 69'930.00

Riepilogo:

Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	126.60 mq	€550.00	€ 69'930.00

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.

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggìù tel 0332/1765468

14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali.	- € 3'496.50
Spese tecniche di regolarizzazione catastale/edilizia + sanzioni a carico dell'acquirente – indicative:	- € 1'800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze condominiali	€ 0,00
TOTALE	- € 5'296.50

15. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64'463.35
arrotondato	€ 65'000,00

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
Viggiù, 18 luglio 2024

Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura
- Allegato A1** Visura storica
- Allegato B** scheda catastale
- Allegato C** Visura ipotecaria
- Allegato C1** Nota trascrizione ipoteca 05/2006
- Allegato C2** Nota trascrizione ipoteca 11/2012
- Allegato C3** Nota trascrizione pignoramento 2021
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** verbale di sopralluogo
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

arch. paola parotti

via parrocchiale 4 – 21059 viggiù tel 0332/1765468