

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 65/2021

promossa da:

con l'Avvocato

contro:

PARTE ESECUTATA

con l'Avvocato

PARTE INTERVENUTA

con l'Avvocato

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Montegrino Valtravaglia via Verbano n° 38

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI

Email: t.ierardi@libero.it

Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Beni:** Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010**Lotto:** 001**Immobile: A****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Montegrino Valtravaglia, foglio 6, particella 514, sub 503**Immobile: B****Categoria:** Cantina [C/2]**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Montegrino Valtravaglia, foglio 6, particella 514, sub 501**Immobile: C****Categoria:** Cantina [C/2]**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Montegrino Valtravaglia, foglio 6, particella 514, sub 502**Immobile: D****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 512**Immobile: E****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 513**Immobile: F****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 515**Immobile: G****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 517**Immobile: H****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 4760**Immobile: I****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 4761**Immobile: L****Categoria:** Terreno [Prato]**Dati Catastali:** Catasto Terreni del Comune di Montegrino Valtravaglia, Sezione Montegrino, foglio 9, particella 518**2. Possesso****Beni:** Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010**Lotto:** 001**Immobile:** A – B - C**Possesso:** Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da terza persona senza titolo**Immobili:** D – E – G – H – I – L

Trattasi di terreni di pertinenza pro quota con terzi



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

Immobile: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Immobile: C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Immobili: D – E – G – H – I – L

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non accessibili

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobili: A – B – C – D – E – G – H – I – L

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobile: A

Immobile: B

Immobile: C

Comproprietari non esegutati: Nessuno

Immobili: D – E – G – H – I – L

Trattasi di terreni di pertinenza pro quota con terzi

6. Misure Penali

Beni: Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobili: A – B – C – D – E – G – H – I – L

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Lotto: 001

Immobili: A – B – C – D – E – G – H – I – L

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Montegrino Valtravaglia (Va)**Lotto 001**

Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia - 21010

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento) a destinazione residenziale posta al piano 1° e altre due unità immobiliari destinate a cantine di pertinenza dell'appartamento, poste al piano terreno, in fabbricato residenziale e terreni di pertinenza pro quota in Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010 in zona periferica del paese, nonché particelle di terreno in proprietà pro quota con terzi.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo economico A/3 sita in via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010.

Unità immobiliare (appartamento) posta al piano 1° composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e terrazzo.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED] a [REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione immobile A:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione Urbana MO - Fg. 6

Abitazione di tipo economico: Mappale 514 su. 503, zona censuaria ---, Categoria A/3 classe 7ª, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte 116 m², Rendita € 354,29 – Via Verbano n. 38, piano T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 08/07/2008 protocollo n. VA0226351 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 27619.1/2008);



- VARIAZIONE del 16/03/1994 in atti dal 08/04/1999 FUSIONE (PF 1998) (n. 6124/1994).

Coerenze dell'abitazione come da atto di provenienza:

a nord e ad est prospetto su area condominiale, a sud prospetto su area condominiale e vano scala comune e ad ovest vano scala comune e prospetto su area condominiale.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data dei sopralluoghi l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1994.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1994 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 06/11/2021.

Identificativo immobile: B

Cantina C/2 sita in Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010.

Unità immobiliare (cantina) posta al piano terreno con accesso da disimpegno comune, avente accesso da ara esterna condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED] 963;
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile B:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione Urbana MO - Fg. 6

Cantina: Mappale 514 sub. 501, zona censuaria ---, Categoria C/2 classe 5ª, Consistenza 3 m², Superficie Catastale Totale: 4 m², Rendita € 3,10 – Via Verbano n. 38, piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 12/05/2015 protocollo n. VA0088488 in atti dal 12/05/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48055.1/2015);
- Variazione del 01/07/2008 protocollo n. VA0217804 in atti dal 01/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 27111.1/2008);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 12/06/1984 in atti dal 07/04/1999 (PF 1998) (n. 16.1/1984);
- FRAZIONAMENTO del 12/06/1984 in atti dal 12/04/1990 (n. 16/1984);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.



Coerenze della cantina (a corpo con la cantina dell'immobile C), come da atto di provenienza:
a nord cantina di terzi, ad est corridoio comune di disimpegno, a sud e ad ovest unità immobiliare di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile B:

- Alla data dei sopralluoghi la cantina in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/06/1984 in quanto, a seguito della demolizione del tavolato divisorio, risultava accorpata e comunicante con l'immobile C (ovvero la cantina di cui al mappale 514 sub. 502), a formare un unico vano.

(Allegato E: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/06/1984 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 06/11/2021).

Identificativo immobile: C

Cantina C/2 sita in Via Verbano n. 38 – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010.

Unità immobiliare (cantina) posta al piano terreno con accesso da disimpegno comune, avente accesso da ara esterna condominiale.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento:

quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].
[REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile C:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione Urbana MO - Fg. 6

Cantina: Mappale 514 sub. 502, zona censuaria ---, Categoria C/2 classe 5^a, Consistenza 3 m², Superficie Catastale Totale: 4 m², Rendita € 3,10 – Via Verbano n. 38, piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 12/05/2015 protocollo n. VA0088509 in atti dal 12/05/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48059.1/2015);
- Variazione del 08/07/2008 protocollo n. VA0226342 in atti dal 08/07/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 27618.1/2008);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 12/06/1984 in atti dal 07/04/1999 (PF 1998) (n. 16.1/1984);
- FRAZIONAMENTO del 12/06/1984 in atti dal 12/04/1990 (n. 16/1984);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.



Coerenze della cantina (a corpo con la cantina dell'immobile B), come da atto di provenienza:
a nord cantina di terzi, ad est corridoio comune di disimpegno, a sud e ad ovest unità immobiliare di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile C:

- Alla data dei sopralluoghi la cantina in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/06/1984 in quanto, a seguito della demolizione del tavolato divisorio, risultava accorpata e comunicante con l'immobile B (ovvero la cantina di cui al mappale 514 sub. 501), a formare un unico vano.

(Allegato F: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/06/1984 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 06/11/2021).

Osservazioni catastali

- ✓ L'immobile distinto in Catasto alla sezione urbana MO foglio 6 particella 514 subalterno 503 deriva dalla variazione dell'immobile distinto in Catasto al foglio 6 particella 514 subalterno 16;
- ✓ L'immobile distinto in Catasto alla sezione urbana MO foglio 6 particella 514 subalterno 501 deriva dalla variazione dell'immobile distinto in Catasto al foglio 6 particella 514 subalterno 13;
- ✓ L'immobile distinto in Catasto alla sezione urbana MO foglio 6 particella 514 subalterno 503 deriva dalla variazione dell'immobile distinto in Catasto al foglio 6 particella 514 subalterno 14.

Si osserva e precisa infine che il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto di procedura insiste su sedime del mappale 514 del Catasto Terreni foglio n. 9 sezione censuaria di Montegrino, Ente Urbano della superficie di are 06,30 (m² 600) (cfr. allegato "C" alla presente – Visure catastali).

Identificativo immobile: D

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un trapezio, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED] a
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile D:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.



Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 512, Prato, classe 2, are 03.30 (mq. 330) – reddito Dominicale € 0,43 – reddito Agrario € 0,43.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 498, 4161, 488, 4049, 513, 517, 518 e 511.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(Allegato B: Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all' Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile D:

Nulla da segnalare.

Identificativo immobile: E

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un trapezio, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile E:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 513, Prato, classe 2, are 01.90 (mq. 190) – reddito Dominicale € 0,25 – reddito Agrario € 0,25.

Dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1996 in atti dal 05/06/1997 (n. 6326.1/1996)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 512, 4049, 513, 514 e 517.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(Allegato B: Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all' Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).



Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile E:

Nulla da segnalare.

Identificativo immobile: F

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un rettangolo, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile F:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 515, Prato, classe 3, are 00.30 (mq. 30) – reddito Dominicale € 0,02 – reddito Agrario € 0,02.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 4761, 4759 e strada.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(**Allegato B:** Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile F:

Nulla da segnalare.

Identificativo immobile: G

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un trapezio, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];



- [REDACTED]
[REDACTED].
Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile G:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 517, Prato, classe 2, are 02.30 (mq. 230) – reddito Dominicale € 0,30 – reddito Agrario € 0,30.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 512, 513, 514, 4760 e 518.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(Allegato B: Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile G:

Nulla da segnalare.

Identificativo immobile: H

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un trapezio, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile H:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].



Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 4760, Prato, classe 2, are 04.15 (mq. 415) – reddito Dominicale € 0,66 – reddito Agrario € 0,66.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 518, 517, 514, 4761, 4768, 4225, 519 e 511.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(**Allegato B:** Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile D:

Nulla da segnalare.

Identificativo immobile: I

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un triangolo, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile I:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 4761, Prato, classe 2, are 00.35 (mq. 35) – reddito Dominicale € 0,05 – reddito Agrario € 0,05.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.



Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 4760, 4759, 515 e 4769.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(**Allegato B:** Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile I:

Nulla da segnalare.

Identificativo immobile: I

Terreno in via Verbano – Montegrino Valtravaglia (Va) - 21010

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché irregolare assimilabile a un triangolo, in proprietà pro quota con terzi.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione immobile I:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/48 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/48 in regime di comunione dei beni.

Nota: Per gli altri cointestatori si rimanda alla visura catastale aggiornata riportata nell'allegato "C1" alla presente.

Descrizione:

Comune di Montegrino Valtravaglia - Sezione di Montegrino – Foglio 9

Terreno: Mappale 518, Prato, classe 2, are 02.20 (mq. 220) – reddito Dominicale € 0,28 – reddito Agrario € 0,28.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze da nord in senso orario come da mappa catastale:

mappale 4760, 4759, 515 e 4769.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(**Allegato B:** Estratto di mappa catastale in atti al Catasto Terreni estratto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio in data 02/01/2024).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile I:

Si osserva e precisa che il mappale 518 manca di voltura catastale a favore degli attuali esecutati del diritto di comproprietà in quanto nella visura catastale (cfr. allegato "C1" Alla presente) risulta ancora nell'intestazione in capo ai danti causa [REDACTED] e [REDACTED].



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

Zona periferica del paese: gli immobili sono posto in via Verbano n. 38, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal nucleo centrale del paese.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Il centro paese, poco distante dalla zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona è distante dai servizi di trasporto su ruote extraurbano.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di alcuni servizi principali nelle immediate vicinanze dell'immobile, sia a piedi che in auto (municipio, negozi al dettaglio, scuole e servizi alla persona).

3. STATO DI POSSESSO:Lotto 001Immobili A – B - C

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati da terza persona senza titolo e più precisamente:

dalla Signora [REDACTED].

Dalla certificazione rilasciata dall'ufficio Anagrafe del Comune di Montegrino Valtravaglia la famiglia della predetta Signora [REDACTED] risulta così composta:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

Il tutto come riportato nella Certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montegrino Valtravaglia che si riporta nell'allegato "O" alla presente a cui si rimanda.

Alla predetta documentazione è allegata scrittura privata tra la parte esecutata e il Signor [REDACTED] (ex marito della Signora [REDACTED]) che non risulta trascritta.

(*Allegato O: Documentazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montegrino Valtravaglia*).

Immobili D – E – F -G

Trattasi di particelle di terreno di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 15/01/2022 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:

Nulla al riguardo di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla da segnalare.



il mappale 515 di are 00.30
il mappale 517 di are 2.30
il mappale 4760 di are 5.15
il mappale 4761 di are 00.35
per la quota di 1/24

il mappale 518 di are 2.20

Si rimanda al titolo allegato sotto "L" (atto di provenienza) e alla nota di trascrizione dello stesso titolo presentata all'Agazia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2001 n. 18082 generale e n. 11773 particolare, ove sono descritti anche i terreni suddetti.

Per quanto riguarda le visure catastali aggiornate dei mappali 512, 513, 515, 517, 4760, 4761 e 518, si rimanda all'allegato "C1" alla presente.

- ✓ **Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta all'Agazia delle Entrate di Varese – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 ottobre 2001 ai nn. 21535 generale e 3325 particolare**, atto del 31/10/2001 rep. n. 177073 a rogito Dott. Alfonso De Gennaro Notaio di Luino (Va), a favore di "██████████" con sede a ██████████, domicilio ipotecario eletto ██████████, a carico dei Signori ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno):
 Importo capitale € 129.114,23
 Ipoteca € 258.228,46
 Durata anni ---.
 (Allegato P: ispezione e note Agazia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/01/2024)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 25/03/2021 rep. 532, **trascritto all'Agazia delle Entrate di Varese – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/05/2021 ai nn. 9522 generale e 6771 particolare**, promosso da "██████████" con sede a ██████████ contro i Signori ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), gravante sulla piena proprietà degli immobili mappale 514 sub. 503, 501 e 502.
 Alla Sezione D della nota di trascrizione si legge: "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI, ACCESSORI, PERTINENZE, ACCESSIONI E DIRITTI CONDOMINIALI, NESSUNO ESCLUSO."
 (Allegato P: ispezione Agazia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/01/2024)
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 08/03/2023 rep. 581, **trascritto all'Agazia delle Entrate di Varese – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03/04/2023 ai nn. 6718 generale e 4540 particolare**, promosso da "██████████" con sede a ██████████ contro i Signori ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), gravante oltre a maggiore consistenza, per 1/12 ciascuno della piena proprietà dei terreni identificati al foglio 9 dai mappali 512, 513, 515, 517, 4760 e 4761 e per 1/48 ciascuno della piena proprietà sul terreno identificato al foglio 9 dal mappale 518.



(Allegato P: ispezione e nota di trascrizione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/01/2024)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato P: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 03/01/2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Come da comunicazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Montegrino Valtravaglia, a far data dal 02/05/2012 il soggetto giuridico "Condominio il Pino" (ovvero il fabbricato che compendia i beni immobili oggetto di procedura) risulta estinto (cfr. allegato "N" alla presente).

Pertanto allo stato attuale il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto di procedura non risulta amministrato.

A seguito di quanto sopra non è possibile per lo scrivente dare evasione a questo punto del quesito.

Si osserva e precisa infine che l'Ufficio Tributi del predetto Comune ha fatto presente che per quanto riguarda gli immobili facenti parte del fabbricato che compendia le unità immobiliare oggetto della presente, risultano insolute le fatture inerenti all'utenza idrica dal 31/12/2014 al 15/06/2020.

A partire dal 01/10/2020 per l'erogazione e gestione del servizio idrico integrato è subentrata al Comune di Montegrino la società ALFA S.RL.

Dopo il subentro della società ALFA S.RL. risulta insoluta alla data della presente perizia altra fattura emessa dalla stessa società in data 23/07/2021, scaduta il 09/10/2021 (cfr. allegato "N" alla presente).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente l'accessibilità al fabbricato non risulta possibile dall'esterno dell'edificio in quanto vi sono gradini dal cortile comune all'ingresso condominiale e inoltre non è dotato di ascensore che conduce ai vari piani; l'accesso all'appartamento in oggetto potrebbe essere possibile, a seguito di predisposizione di servo scala condominiale per raggiungere l'ingresso all'abitazione. Internamente per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente su un servizio igienico. Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante rifacimento di un servizio igienico, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 6.500,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile a destinazione residenziale oggetto della presente, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri



Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali e/o comunali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate allo scrivente al momento della presente consulenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 15/01/2022 ed aggiornate in data 03/01/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla parte eseguita Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito Dott. Alfonso De Gennaro Notaio di Luino in data 31/10/2001 rep. n. 177072/9607, dai Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], registrato a Luino il 19/11/2001 al n. 689 Serie IV, **trascritto all'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2001 ai nn. 18082 generale e 11773 particolare.** In atto di provenienza a pagina 3 e 4 si legge quanto segue:

" Alle porzioni immobiliari qui trasferite segue e compete:

- la quota del terreno annesso e pertinenziale al detto fabbricato e precisamente per la quota di 1/6

- mappale 512 (cinquecentododici) – prato cl.2a, are 3,30 (tre virgola trenta), R.D.L. 825, R.A.L. 825;

- mappale 513 (cinquecentotredici) – prato cl.2a, are 1,90 (uno virgola novanta), R.D.L. 475, R.A.L. 475;

- mappale 515 (cinquecentoquindici) – prato cl.3a, are 0,30 (zero virgola trenta), R.D.L. 45, R.A.L. 48;

- mappale 517 (cinquecentodiciassette) – prato cl.2a, are 2,30 (due virgola trenta), R.D.L. 575, R.A.L. 575;

- mappale 4760 (quattromilasettecentosessanta) – prato cl.2a, are 5,15 (cinque virgola quindici), R.D.L. 1288, R.A.L. 1288;

- mappale 4761 (quattromilasettecentosessantuno) – prato cl.2a, are 0,35 (zero virgola trentacinque), R.D.L. 88, R.A.L. 88;

per la quota di 1/24

- mappale 518 (cinquecentodiciotto) – prato cl.2a, are 2,20 (due virgola venti), R.D.L. 550, R.A.L. 550;

- la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui fanno parte quali individuati dall'art. 1117 del codice civile, e nel regolamento di condominio di cui infra, in ragione di 221,602/1000 (duecentoventuno virgola seicento-due millesimi) relativi all'appartamento, 2,595/1000 (due virgola cinquecentonovanta-cinque millesimi) per la cantina al sub. 13, 2,243/1000 (due virgola duecentoquarantatre millesimi) per la cantina al sub. 14;

- la servitù di uso e godimento esclusivo e perpetuo di due posti auto a parte dell'area condominiale indicati con i numeri 3 e 4.

Viene fatta avvertenza che l'area scoperta fronte strada provinciale è riservata in uso esclusivo alle unità immobiliari 2 e 3 site a piano terreno.

A miglior individuazione delle parti comuni, dei posti auto e dell'accesso al fabbricato, le parti fanno espresso riferimento alla planimetria unita all'atto in data 20 dicembre 1984, n. 25828/287 di mio repertorio."



Nello stesso atto alla pagina 5, in merito alle coerenze dei posti auto in godimento esclusivo e perpetuo alle u.i. oggetto di procedura si legge che:

del posto auto indicato con il n. 3: a nord mappale 517, a est il mappale 518, a sud il cortile comune e a ovest il posto auto indicato con il n. 2;

del posto auto indicato con il n. 4: a ovest ed a nord il cortile comune, ad est il posto auto indicato con il n. 5 ed a sud il mappale 474.

Sempre a pagina 5 dell'atto di provenienza in merito alle coerenze si legge inoltre che:

dell'intero terreno pertinenziale:

strada, mappale 4769, 4226, 5255, 519, 511, 498, 4161, 4049, 495, 494.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Prezzo dichiarato in atto di provenienza £ 90.000,00 (Lire Novantamiloni).

Si rimanda al titolo allegato sotto " L " per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto e qui non trascritto.

(Allegato L: copia atto di provenienza ricevuto dalla parte eseguita esaminato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese)

Per quanto riguarda l'individuazione degli enti comuni ed in particolare **i due posti auto oggetto di servitù di uso e godimento esclusivo e perpetuo a favore degli immobili oggetto della presente**, si rimanda all'elaborato grafico allegato all'atto in data 20/12/1984 rep. n. 25828/287 del Dottor Alfonso De Gennaro, Notaio in Luino, trascritto in data 18/01/1985 ai n.ri 738 generale e 570 particolare (cfr. allegato "M" alla presente a cui si rinvia).

6.2. Precedenti proprietari:

- Ai danti causa della parte eseguita, Signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita a rogito Dott. Fulvio Francoli Notaio di Como in data 14/11/1990, rep. n. 5467/1430, ivi registrato il 04/12/1990 al n. 3424, serie 1V, **trascritto all'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/1990 ai nn. 14846 generale e 10862particolare relativamente all'appartamento e alle cantine** e con atto in data 15/04/1996 n. 14598075105, registrato a Luino il 03/05/1996 al n. 388, serie 1V, **trascritto all'Agenzia delle Entrate di Varese – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/1996 ai nn. 6542 generale e 4322 particolare relativamente al terreno pertinenziale**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Montegrino Valtravaglia prot. n° 6833/2020 in data 08/11/2021 (che si allega alla presente alla lettera "G") per la visione sia degli atti di fabbrica e delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967, come segue:

- **Pratica edilizia N. 21/1963 in data 13/07/1963** per la costruzione di fabbricato destinato ad albergo, presentata dai signori [REDACTED] e [REDACTED] – Nulla Osta rilasciato in data 08/10/1963 e abitabilità rilasciata in data 08/07/1965 prot. n. 1119.



Successivamente alla predetta pratica edilizia, a seguito della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia N. 201/1981 in data 13/07/1963** per la trasformazione di fabbricato albergo ad uso abitazione, presentata dal [REDACTED] – Concessione Edilizia rilasciata in data 26/11/1982.
- **Pratica edilizia N. 51/1986 in data 07/04/1986 per Condono Edilizio** per Cambio di Destinazione d'Uso dell'unità immobiliare identificata dal mappale 514 sub. 10 (u.i. al piano quarto) Concessione Rilasciata in data 15/03/2003, notificata in data 18/03/2003.
- **Pratica edilizia N. 04/1991 in data 01/12/1990 prot. n. 2778** per la fusione di due appartamenti (trattasi degli appartamenti che hanno formato con la fusione l'appartamento oggetto di procedura), presentata dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] – Concessione Edilizia rilasciata in data 08/03/1991, notificata in data 11/03/1991.
- **Pratica edilizia N. 52/1993 in data 18/06/1993 prot. n. 1378** per richiesta autorizzazione realizzazione di recinzione riguardante una parte del mappale 514 presentata dal Signor [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 16/11/1994, notificata in data 22/11/1994.
- **Pratica edilizia N. 64/1999 in data 24/05/1999 prot. n. 2482** per richiesta realizzazione opere di manutenzione ordinaria riguardanti il rifacimento del tetto, presentata dall'allora amministratore del [REDACTED].
- **Pratica edilizia N. 28/2011 in data 26/04/2011 prot. n. 2642** per comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione ordinaria riguardanti "Allaccio impianto gas e revisione dello stesso; rifacimento impianto elettrico, verniciatura totale, sistemazione pavimenti con sostituzione di piastrelle; piccoli lavori edili di falegnameria e fabbro", presentata dal proprietario del mappale 514 subalterno 2 società [REDACTED].

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici relativamente all'immobile di abitazione oggetto di procedura, di cui alla Pratica Edilizia n. 04/1991, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marchirolo, che si allegano in copia alla presente alla lettera "H".

Si osserva e precisa che a seguito della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale non risultano pratiche edilizie relative alle cantine oggetto di perizia.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A (appartamento)

Alla data del sopralluogo (07/01/2022 e 10/01/2022) l'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente agli elaborati grafici di cui alla Pratica Edilizia n. 04/1991 di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1994.

Identificativo immobile: B-C (cantine)

Alla data del sopralluogo (10/01/2022) le due cantine non sono risultate corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1994 in quanto, a seguito della demolizione del tavolato divisorio, risultavano accorpate e comunicanti tra loro.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica edilizia, come detto sopra, dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale non risultano pratiche edilizie.

Trattandosi però di variazioni e/o modifiche interne rispetto a quanto riportato negli elaborati di cui alla Pratica Edilizia n. 201/1981, tali difformità interne sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. tardiva in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Spese tecniche: € 1.500,00
- Sanzione (compreso diritti di segreteria): € 1.050,00

(salvo altra determinazione da parte di tecnico abilitato e dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).



Regolarizzazione catastale tramite procedura Doc-fa compreso diritti catastali:
costo indicativo € 600,00.

Si osserva e precisa che sulle particelle di terreno di pertinenza, in proprietà pro quota con terzi è presente piccolo manufatto accessorio in legno (deposito attrezzi giardino/orto) realizzato senza titolo abilitativo e pertanto dovrà essere rimosso a cure spese da parte di un futuro acquirente e degli altri comproprietari.

Dati strumento urbanistico esistente

Il fabbricato che insiste sul mappale 514, che compendia gli immobili oggetto della presente (così come terreni pertinenziali in proprietà pro quota con terzi, identificati dai mappali 515 e 4761 e parte del mappale 4760), secondo il vigente P.G.T. del Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA, risultano compreso in Zona B – Tessuto Urbano residenziale: i terreni pertinenziali in proprietà pro quota con terzi identificati dai mappali 512, 513, 517 e 518 e parte del mappale 514 risultano compreso in Zona E1 – aree agricole (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "I" alla presente).

Le prescrizioni della Zona B - Tessuto Urbano residenziale, sono riportate agli articoli 9.4.a, 9.4.b da pag. 72 a 82 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole: le prescrizioni della Zona E1 - aree agricole, sono riportate all'articolo 9.10 da pag. 96 a 100 delle Norme Tecniche di attuazione.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA, il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto della presente è sottoposto a vincolo ambientale D. Lgs. 42/2004.

Descrizione: Immobile A (appartamento) Mappale 514 sub. 503

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale di non recente costruzione in zona periferica del paese di Montegrino via Verbano n. 38, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato condominiale, è dotato di area interna condominiale (che non risulta recintata) e si compone di quattro piani fuori terra (pianoterra, primo, secondo e terzo).

L'unità in oggetto, è posta al piano 1° raggiungibile con vano scala (senza ascensore) condominiale ed è costituito da quattro affacci.

Nel dettaglio è composta, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca), altro bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia), ripostiglio e terrazzo collegato al soggiorno e cucina.

L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 2,79.

L'unità di abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 116,00 circa.

Superficie lorda commerciale complessiva (compreso superficie ragguagliata del terrazzo) di circa mq 131,06

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava con manutenzione e conservazione scarso, con materiali e finiture di normali qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non



essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	rivestimento in ceramica Ubicazione: cucina e bagni condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: ceramica scarse
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno verniciato con vetri termici condizioni: scarse protezione: tapparelle in p.v.c. condizioni: normali
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino tipo in legno tamburato non blindato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in acciaio alimentati da caldaia murale presente su parete della cucina condizioni: normali ma si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	Centralizzato
<i>Citofono (impianto):</i>	presente



Rivestimento facciata fabbricato:	Intonaco tinteggiato condizioni: vetusto
Atrio e parti comuni	Intonaco tinteggiato pavimentazione in marmo. Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo. condizioni: normali
Portone di ingresso:	tipologia: portone a battente in pvc con specchiature in vetro stampato condizioni: buone

Portineria Assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: scarso

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Scarso

Descrizione: Immobile B – C (cantine) Mappale 514 sub. 501 e sub. 502

Trattasi di unità destinate a vano cantina ubicate al piano terra, raggiungibili dall'esterno tramite ingresso e disimpegno comune.

Al momento del sopralluogo, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, a seguito della demolizione del tavolato divisorio, le cantine in oggetto risultavano accorpate e comunicanti tra loro a formare un unico vano.

L'altezza interna rilevata è di mt. 3,15.

Le dette unità accorpate sviluppano una superficie lorda di mq 7,15 circa.

Superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq 1,79

Caratteristiche descrittive immobili B e C:

Internamente gli immobili, dal sommario esame a semplice vista, si presenta con manutenzione e conservazione scarso.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni:	intonaco al civile
Pareti (interne):	intonaco al civile
Pavimento	in ceramica
Porta ingresso:	in ferro
Impianti:	
Elettrico (impianto):	assente
Idrico (impianto):	assente



Descrizione: Immobile D
Mappale 512

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 330,00.

Descrizione: Immobile E
Mappale 513

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché regolare assimilabile a un trapezio, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 190,00.

Descrizione: Immobile F
Mappale 515

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica irregolare assimilabile un rettangolo, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 30,00.

Descrizione: Immobile G
Mappale 517

Trattasi di piccola particella di terreno con conformazione geometrica pressoché regolare assimilabile a un trapezio, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 230,00.

Descrizione: Immobile H
Mappale 4760

Trattasi di piccola particella di terreno con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un trapezio, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 515,00.

Descrizione: Immobile I
Mappale 4761

Trattasi di piccola particella di terreno con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un triangolo, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.
La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 35,00.



**Descrizione: Immobile L
Mappale 518**

Trattasi di piccola particella di terreno con andamento pressoché pianeggiante e conformazione geometrica irregolare assimilabile a un triangolo, di pertinenza agli immobili A – B – e C, in proprietà pro quota con terzi.

La superficie catastale complessiva del detto mappale è di mq. 220,00.

Informazioni relative al calcolo della consistenza immobili A-B-C-D-E-F-G-H-I-L:

La superficie "lorda commerciale" relativamente agli immobili A-B-C è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzato ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998): per quanto riguarda i terreni si è tenuto conto della superficie catastale; nello specifico il tutto risulta come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa e/o catastale	Coeff./Quota	Superficie commerciale lorda circa
A: Abitazione	Sup. lorda	116,00	1,00	116,00
A1: Terrazzo	Sup lorda di pavimento	52,00	0,30	15,06
B-C: Cantine	Sup lorda	7,15	0,25	1,79
TOTALE A-B-C		175,15		132,85
D: Terreno mappale 512	Sup. catastale	330,00	1/6	55,00
E: Terreno mappale 513	Sup. catastale	190,00	1/6	31,66
F: Terreno mappale 515	Sup. catastale	30,00	1/6	5,00
G: Terreno mappale 517	Sup. catastale	230,00	1/6	38,33
H: Terreno mappale 4760	Sup. catastale	415,00	1/6	69,16
I: Terreno mappale 4761	Sup. catastale	35,00	1/6	5,83
L: Terreno mappale 518	Sup. catastale	220,00	1/24	9,16
TOTALE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-		1.450,00		214,14



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.

Sono state effettuate indagini sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2020 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° 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 (nella valutazione dell'unità di abitazione si è tenuto conto dell'incidenza delle quote di pertinenza del terreno di pertinenza e circostante al fabbricato e dei due posti auto in godimento esclusivo mentre, per quanto riguarda i terreni si sono considerati i valori agricoli medi della Commissione Provinciale anno 2022; il tutto nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale:



8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione [A/3] (compreso terrazzo)	131,06	€ 550,00	€ 72.083,00
B-C: Cantine [C/2]	a corpo	€-----	€ 1.500,00
D-E-F-G-H-I-L: Terreni	a corpo	€-----	€ 5.000,00
TOTALE	-----	-----	€ 78.583,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione)	€ 72.083,00
Valore cantine (accorpate)	€ 1.500,00
Valore terreni	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 78.583,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.583,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	131,06	€ 65.530,00	€ 72.083,00
B-C	Cantine	a corpo	€ 1.500,00	€ 1.500,00
D-E-F-G-H-I-L	Terreni	a corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (calcolato sul valore dell'abitazione): - € 3.604,15

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: - € 3.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali:

Si rimanda a quanto precisato al punto 5 di pagina 9 e 10 della presente € 0,00

Totale detrazioni € 6.704,15



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per spese condominiali, nonché eventuali altre spese non comunicate allo scrivente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 71.878,85
Arrotondato € 72.000,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

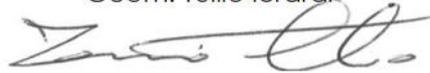
Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 14 febbraio 2024 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

I'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi

Varese, 12/01/2024



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi immobili oggetto di procedura, composto da n° 48 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante gli accessi in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica dei beni oggetto di procedura - Scala 1:2000;

Allegato C

Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di procedura identificati dal mappale 514 del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

Allegato C1

Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di procedura identificati dai mappali 512, 513, 515, 517, 4760, 4761 e 518 del Catasto Terreni;

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 514 sub. 503 (appartamento);

Allegato E

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 514 sub.501 (cantina);

Allegato F

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 514 sub. 502 (cantina);

Allegato G

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Montegrino Valtravaglia;

Allegato H

Documentazione relativa alla Pratica Edilizia n. 04/1991 prot. n. 2778 rilasciata dal Comune di Montegrino Valtravaglia;

Allegato I

Estratto P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Montegrino Valtravaglia;

Allegato L

Copia atto di provenienza della parte eseguita;

Allegato M

Copia atto rep. n. 25828/287 in data 20/12/1984;

Allegato N

Comunicazione ricevuta dall'Ufficio Tributi del Comune di Montegrino Valtravaglia e dall'attuale gestore utenza idrica società Alfa S.r.l.;

Allegato O

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montegrino Valtravaglia;

Allegato P

Visure e note in data 15/01/2022 e visure e nota aggiornate in data 03/01/2024 all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte eseguita;

Allegato Q

Ricevuta di trasmissione della perizia alla parte eseguita, al creditore procedente e alla parte intervenuta.

