
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **34/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa D'Angelo Flaminia**

**La seguente relazione peritale degli edifici residenziali viene
effettuata in singolo Lotto, in quanto convenientemente eseguibile**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Proprietà [REDACTED]
Abitazione + Box in Varese Via Tarvisio n. 11 Prop. [REDACTED]
[REDACTED]

Esperto alla stima: Geom Lodi Roberto
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it



INDICE SINTETICO CORPO A

1. Dati Catastali

Bene: Via Tarvisio n. 11 – Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio 7 , particella 18604 , sub 61

2. Possesso

Bene: Via Tarvisio n 11– Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tarvisio n. 11– Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tarvisio n. 11 – Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A –

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Tarvisio n. 11 –Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tarvisio n. 11 Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A –

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tarvisio n. 11– Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni : SI



INDICE SINTETICO CORPO B

1. Dati Catastali

Bene: Via Tarvisio n. 11 – Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 7 , particella 1860 , sub 45

2. Possesso

Bene: Via Tarvisio n. 11– Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'usufruttuario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tarvisio n. 11– Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tarvisio n. 11 – Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Tarvisio n. 11 –Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Comproprietari non esegutati : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tarvisio n. 11 Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tarvisio n. 11– Varese 21100

Lotto: 001

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni : SI



Bene in Varese
Lotto 001
 Via Tarvisio n. 11 – Varese 21100

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

LOTTO 001 Corpo A+B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T e 2, con autorimessa al piano seminterrato, in fabbricato residenziale condominiale composto da porzione di palazzina di 8 appartamenti; unità appartenente all'esecutato per la quota di 1/1 in Varese in Via Tarvisio n. 11 zona a circa Km 1.5-2 dal Centro di Varese.

Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto gli immobili oggetto di esecuzione riferiti [redacted] possono convenientemente essere venduti in lotto singolo.

Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione + B Autorimessa

Corpo A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Tarvisio n. 11 a Varese 21100

Unità immobiliare posta al piano secondo uso residenziale composta da locale ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, bagno e due camere, tre terrazzi uno in bagno, uno in soggiorno e uno in camera. All'appartamento vi è annessa locale cantina al piano terra. Si accede tramite scala interna comune condominiale con altre unità immobiliari o ascensore ai piani.

Corpo B

Autorimessa [C/6] sita in Via Tarvisio n. 11 a Varese 21100

Unità immobiliare posta al piano seminterrato uso autorimessa composta da unico locale. Si accede tramite corsello di accesso comune con altre autorimesse appartenenti ad altri proprietari.

Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A+B:

- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in stato libero.



Pignoramento: quota di 1/1 della proprietà a favore del [REDACTED] con sede in Via Tarvisio n 11-13-15-17- Via Presolana n- 5 a Varese [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] il [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/1 della proprietà [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Varese

NCEU

Lotto 1 corpo A

Abitazione di tipo economico: Fg. 7, Mapp. 18604 sub 61 - Cat A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 – sup. metri quadrati 101,00 – totali escluso aree scoperte mq 98; rendita € 454,48 – Via Tarvisio n. 11 piano: T e 2.

NCEU

Lotto 1 corpo B

Autorimessa: Fg. 7, Mapp. 18604 sub 45 - Cat C/6, classe 7, consistenza metri quadrati 14,00 - rendita € 49,16 – Via Tarvisio n. 1 piano: S1.

Dati derivanti da:

NCEU

Lotto 1 corpo A

- variazione nel Classamento del 02/12/2020 Pratica n- VA0109990 in atti dal 02/12/2020 Variazione Classamento n (n. 46855.1/2020)
- diversa distribuzione spazi interni del 12/12/2019 Pratica m. VA0136811 in atti dal 13/12/2019 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 50444.1/2019)
- diversa distribuzione spazi interni del 09/12/2019 Pratica m. VA0135106 in atti dal 10/12/2019 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 49981.1/2019)
- variazione del 20/08/2012 Pratica n. VA0206595 IN ATTI DAL 20/08/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 72887.1/2012)
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

NCEU

Lotto 1 corpo B

- variazione del 20/08/2012 Pratica n. VA0206508 IN ATTI DAL 20/08/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 72858.1/2012)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo A

Via Tarvisio, a sud area comune, ad est altra unità urbana, ad ovest altra unità immobiliare; salvo errori e come meglio in fatto.



Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:**Lotto 1 corpo B**

terrapieno, a sud corsello di manovra, ad est altra autorimessa, a ovest altra autorimessa, salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:**Lotto 1 corpo A+B**

- Alla data del sopralluogo (18.04.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/12/2019 e del 12/02/1974.

(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13.12.2019 e del 12/02/1974 estratta dalla scrivente in data 29/03/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A + B:**Caratteristiche zona:**

Appartamento ubicato a circa Km 1-1,5 dal centro della città di Varese. L'appartamento è parte di una porzione di edificio condominiale con 8 unità residenziali, è posto all'interno di area comune a verde con accessi carraio e pedonale da via Tarvisio. Zona residenziale prevalentemente di tipo non recente, degli anni 70, complesso di case popolare nella località di San Fermo, con buona appetibilità in quanto servita da ogni servizio. Per la localizzazione, buon collegamento con mezzi pubblici e servizi in genere nelle vicinanze. L'immobile in generale è tipico degli anni 70 con finiture esterne dell'intero edificio tipiche dell'epoca. All'interno della singola unità oggetto di esecuzione presenta uno stato di buona manutenzione generale. L'edificio condominiale è dotato di ascensore. Per quanto riguarda il parcheggio, buona la possibilità esterna in zona.

Area urbanistica:

A traffico moderato, presenza di scuole medie e supermercati; a circa km 3-4 ingresso autostradale per Milano, in zona buona possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ottimamente collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Varese – Milano –Malpensa a circa km 2. Ottimo collegamento Linea autobus con fermata a circa 50 mt. Distanza da Varese circa Km 1-1,5, distanza dal confine Svizzero di Gaggiolo circa Km 5,00 - 6,00.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, con attività commerciali nel centro di Varese, supermercato a circa km 1,00, scuola media a circa 100 mt, banche a circa 700-800, ufficio postale a circa 700-800 mt, negozi di ogni genere a circa km 2,00.



3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001 corpo A+B**

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 18/04/2024 con GIVG riscontrando la proprietaria residente nell'appartamento oggetto di esecuzione. Alla data del sopralluogo, alla presenza dall' GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo, (vedasi allegato D).

Dall'indagine effettuata non risultano in essere alla data della presente perizia 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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 21/05/2024 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:**

Trascrizione a favore del 17/03/2020 per atto di vendita Dott. Notaio Candore Carmelo di Arcisate repertorio 62233 raccolta 52614 del 13/03/2020, trascritto a Varese ai nn. 4594/3139 , [REDACTED]
[REDACTED] acquista per la quota di 1/1, dal [REDACTED]
[REDACTED], l'intera e piena proprietà del bene oggetto di esecuzione.

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:****4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Derivante da mutuo fondiario **Iscritto a Varese in data 17/03/2020 ai nn. 4596/736**, a favore della " Banca Popolare Etica Scpa" con sede in Padova, gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione in Varese, a carico della [REDACTED]
[REDACTED].

Importo capitale €. 92782,00

Importo ipoteca €. 139137,00



4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/03/2024, **trascritto a Varese il 14/03/2024 ai nn. 4866/3549** promosso da "██████████" con sede in Varese C.F. 95014440127 contro l'esecutato ██████████ gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato. Pignoramento eseguito per la somma €. 9890,05 oltre spese, tasse di registro e successivi occorrendo.

Altre trascrizioni:

Ipoteca

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 21.05.2024 e copia atto di provenienza richiesto al notaio redattore Dott. Candore Carmelo).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 corpo A+B

Spese condominiali scadute: Ve ne sono. Dalla documentazione rilasciata dall' Amministratore ██████████ in data 02/05/2024 viene allegata la posizione contabile corrente che riferita all'anno 2023 e 2024 è pari a €. 14772,68.

Le spese di gestione ordinarie medie ammontano all'anno circa €. 3900,00 € 4000,00, (vedi allegato M). Nel condominio sono presenti due cause in corso per morosità.

Millesimi di proprietà indicati dall' Amministratore pari a 18/88 m/mi.

Su indicazione dell' amministratore nella prossima delibera condominiali per la sistemazione del tetto e dei balconi

(All. M: comunicazione amministrazione ██████████)

Altre Spese scadute:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile al piano di riferimento in quanto presenza di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno (vedasi).



Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato condominiale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica classe energetica F (vedasi allegato E all'atto di acquisto).

4

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 21.05.2024 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La quota di 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutato [REDACTED] per atto di vendita Dott. Notaio Candore Carmelo di Arcisate repertorio 62233 raccolta 52614 del 13/03/2020, trascritto a Varese ai nn. 4594/3139 , [REDACTED] acquista per la quota di 1/1, dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'intera e piena proprietà del bene oggetto.

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

(all. F: copia atto di provenienza reperita dal Notaio Redattore dott. Candore Carmelo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] proprietaria per 1/1 dell'intero immobile è pervenuto dal [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di vendita per notaio Candore Carmelo notaio in Arcisate del 13/03/2020 rep. 62233 trascritta a Varese il 17/03/2020 ai nn. 4594/3139.
- [REDACTED] è pervenuto per atti di compravendita da parte del [REDACTED] nato a Leonforte il 03/08/1966 atto Dott. Gaudenzi Carlo n. rep 79873/13924 trascritto a Varese ai nn. 13778/8709 in data 27/07/2009.
 - [REDACTED] è pervenuto per la quota di 1/2 per atto di compravendita da parte della [REDACTED] [REDACTED] per Atto Dott. Pinto Vito n. rep 18690/13924 trascritto a Varese ai nn. 17768/12118 in data 29/12/1994.
 - [REDACTED] è pervenuto per la quota di 1/2 e alla [REDACTED] e pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno a seguito di scrittura privata del 12/08/1961 Notaio Dott Luoni con sede in Gallarate, rep.n 40939 registrato a Gallarate il 25/06/1981 da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese con sede a Varese.

(all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Varese in data 05 Aprile 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti , si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie degli interventi realizzati:

- Autorizzazione Edilizia in data 25.02.1970 presentata a nome ██████████ ██████████ in qualità di presidente della Gescal/IACP per la costruzione di sei ██████████ con dodici box esterni nel quartiere di San Fermo, PGN 2629/1970. pratica n. 29/1970 e successivo rilascio dal Comune di Varese settore Gestione Territorio, attestazione storica requisiti di agibilità in data 06/11/2015 prot n. 91473/2015.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata mediante CILA per opere di straordinaria manutenzione a nome ██████████ presentata in data 22/11/2019 prot. n.144400 pratica n. 1237/2019.
(allegati sotto G: Autorizzazione Edilizia n 29/1970 , Agibilità rilasciata in data 06/11/2015 , CILA del del 22/11/2019.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale**Identificativo corpo A: (Abitazione)**

Alla data del sopralluogo (18.04.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. In particolare nell'appartamento vi è difformità nelle misure interne dei locali in particolare: il locale cucina indicato nella pianta grafica progetto originario n 29/1970 è pari a una larghezza di mt, 3,04, in realtà è di mt 2,87, il locale bagno viene indicato con una larghezza di mt 1,85, in realtà è di mt 2,01, come pure il disimpegno notte indicato in mt 3,61 in realtà mt 3,79. Per tali difformità secondo il DL 69/2024 potrà essere presentata una SCIA in sanatoria per difformità opere interne con costi Comunali di sanzione per l'abuso pari ad €. 1032,00, al quale costo vanno aggiunti i costi tecnici del professionista abilitato pari a circa indicativamente €. 1500,00.

L'immobile oggetto di esecuzione è urbanisticamente inserito secondo il PGT vigente in ambito di Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione TUC-R2.

Alla data del sopralluogo (18.04.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 13/12/2019, in particolare per difformità delle misure interne locali come precedentemente descritti; potrà essere sistemata mediante aggiornamento catastale con costi tecnici presunti e spese per variazione tipo Docfa al NCEU indicative di €. 500,00.

Identificativo corpo B: (Autorimessa)

Alla data del sopralluogo (18.04.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15/02/1974.



Descrizione: di cui al Corpo A+B

Corpo A

L'unità A in oggetto è parte di una porzione di edificio composta da 8 appartamenti dislocati su vari piani, costruito nel 1970 e terminato nel 1973-74.

Edificio di tipologia tipica del periodo, dotato di ascensore e di atrio ingresso chiuso comune, di accesso agli appartamenti.

Zona distante dal centro Varese circa Km 1-1,5, in località San Fermo di Varese; zona servita e collegata con fermate autobus a circa mt 50, con il sistema di trasporto pubblico ferroviario a circa Km 1,00-2,00 centro di Varese.

Appartamento facente parte di fabbricato con giacitura regolare, con accesso unico al piano terra, attraverso area condominiale su Via Tarvisio. L'unità in oggetto di tipo civile con materiali e finiture di sufficiente qualità. Oggetto di sistemazione interna mediante opere di diversa distribuzione interna, eseguito nell'anno 2009, e successivamente posa di nuova pavimentazione dall'attuale proprietario. E' composta al momento del sopralluogo da: una zona ingresso, locale cucina, locale soggiorno, un locale bagno, due locali camera, tre terrazzi ampi che comunicano uno con il soggiorno, uno con la camera e uno con il bagno. All'appartamento si accede tramite scala interna condominiale. Non vi sono barriere architettoniche per l'accesso al piano dell'appartamento, in quanto presente ascensore.

Corpo B

Unità immobiliare uso autorimessa posto nel piano seminterrato, con accesso carrabile in corsello di manovra comune con altre autorimessa condominiali. Si accede tramite area esterna condominiale direttamente dalla Via Tarvisio. Si presenta in sufficienti condizioni.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di nessuna opera di manutenzione ordinaria né straordinaria. Per le finiture di pareti e soffitti in buono stato non si rileva alla data del sopralluogo tracce di umidità interne. Per quanto riguardano i serramenti esterni di tipo in pvc si presentano in buone condizioni. Per la parte esterna dell'intero edificio condominiale si presenta in sufficienti condizioni, delle tracce di ammaloramento del calcestruzzo su alcuni balconi. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco civile; condizioni buone della soletta e degli intonaci ;
<i>Pareti (interne):</i>	in mattoni di laterizio intonacati al civile, condizioni buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gress o monocottura posato rette in soggiorno, cottura e bagno e camere zoccolini in legno bianco Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc con doppio vetro; condizioni: buone protezione: sistemi oscuramento avvolgibili in pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tipo legno laminato condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino ingresso in legno con finitura in legno color noce scuro condizioni: discrete
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, impianto completo condizioni: buone a norma per l'epoca di esecuzione Certificazioni: sentito l'esecutato non rinvenuta.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Gas (Impianto cottura):</i>	Impianto a norma per l'epoca Di esecuzione: certificazione non rinvenute
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia; impianto centralizzato Certificazioni: non rinvenute .



Termico (impianto): tipologia: Impianto centralizzato condominiale
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenuta
Elementi riscaldanti ; in alluminio con valvole termostatiche

Allarme (impianto): non presente
TV: Presente
Antenna condominiale
Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata fabbricato: Rivestimento ad intonaco civile color grigio e porzione in mattoni faccia a vista
condizioni: sufficienti-discrete
balconi in c.a ammalorati da ripristinare

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Atrio e scala comune pareti ad intonaco civile tinteggiato
Condizioni: Buone
Rivestimento scala condominiale in travertino lucidato

Portone di ingresso: tipologia: in alluminio
condizioni: discrete

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Presente

Stato di conservazione : interna del bene e facciate : Complessivamente buone condizioni, non necessitano di manutenzione.

Stato di conservazione: e manutenzione parti comuni: Complessivamente discreto stato, qualche traccia di degrado su alcuni balconi

Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e non necessita di opera di manutenzione. Per le finiture di pareti e soffitti in sufficiente stato di manutenzione. Per quanto riguardano il portone di accesso di tipo basculante in alluminio smaltato si presentano in sufficiente condizioni. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco civile; condizioni discrete della soletta e degli intonaci ;
<i>Pareti (interne):</i>	in mattoni di laterizio o cls intonacati al civile, condizioni discrete.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento ; Ubicazione: condizione:
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento o mattonelle Condizioni: sufficiente
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: basculante in lamiera preverniciata Ral ; condizioni: sufficiente protezione: condizioni:
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: condizioni:
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: condizioni:
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficiente a norma per l'epoca di esecuzione nel 1970 Certificazioni: non rinvenuta
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: alimentazione:
<i>Gas(Impianto cottura):</i>	Impianto: no Di esecuzione: certificazione;
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia;no Certificazioni:



Termico (impianto): tipologia: no
condizioni:
Certificazioni:
Elementi riscaldanti ; no

Allarme (impianto): no
TV: no
no
Citofono (impianto): no

Rivestimento facciata fabbricato: Rivestimento ad intonaco civile con colorazione grigio
condizioni: discrete

Atrio e parti comuni corsello ingresso): Condizioni: sufficienti
Rivestimento: al civile finteggiato

Portone di ingresso: tipologia:
condizioni:

Portineria Non presente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione :

Stato di conservazione:



Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A+B:

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:

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	99,40	100%	99,40
Terrazzi	sup lorda di pavimento	10,33	30%	3,09
Cantina	sup lorda di pavimento	6,43	20%	1,28
Area pertinenza esclusiva				
TOTALE				103,77
				Arrotondata 104,00
				Area pert.

CORPO B

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	16,24	100%	16,24
TOTALE				16,24
				Arrotondata 16,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

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



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**CORPO A + B**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	104,00	€ 1000,00	€ 104000,00
Autorimessa	16,00	€ 850,00	€ 13600,00
TOTALE			€ 117600,00

Valore corpo	€ 117600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 117600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	104,00	€ 104000,00	€ 104000,00
	Autorimessa	16,00	€ 13600,00	€ 13600,00
	Area di pertinenza	0	0	
				Tot 117600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 5880,00

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

€ 0,00

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

-€ 3032,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00



Pendenze Condominiali:

-€. 14772,68

N.B. Si fà presente al futuro acquirente che dovrà acquisire dall'Amministrazione Condominiale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese insolute relativo agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 per la quota di 1/1 della proprietà a carico dell'esecutato [REDACTED]:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= €. 93915,32 **Arr. a €. 94000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%.; Stato immobile occupato dall'esecutato, quindi libero al decreto di trasferimento riduzione 0 %:

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di trasferimento":

€ 94000,00

Con osservanza
Arcisate li 20/06/2024

**L'Esperto nominato
Geom Lodi Roberto**



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica**
 - Allegato B : Schede catastali e visure**
 - Allegato C: Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia**
[REDACTED]
 - Allegato D. Comunicazione IGVG**
 - Allegato E : Visure conservatoria e copia atto di provenienza con nota trascrizione e Attestato prestazione energetica**
 - Allegato F: Concessioni edilizie e CILA e agibilità**
 - Allegato G: Estratto di mappa**
 - Allegato H: Copia piante ultimo progetto CIL del 2019**
 - Allegato I; Spese condominiali scadute e documentazione spedita Amministratore Condominio-regolamento condominiale**
 - Allegato L: Scheda controlli**
 - Allegato M: Copia perizia direttiva garante**
 - Allegato N: Copia avvenuto invio perizia alle parti**
 - Allegato O: Copia ricevute spese sostenute.**
-

