

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 177/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**  
**Abitazione in Mesenzana (VA)**

**Esperto alla stima:** arch. Ida Capuano  
**Email:** ida.capuano@libero.it  
**Pec:** ida.capuano@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in appartamento [A/2] e [C/6] con box singolo

**Dati Catastali:** Comune di MESENZANA (VA)

Foglio 2 Particella 3672 Subalterno 22 Piano 2

Foglio 2 Particella 3672 Subalterno 48 Piano S1

### 2. Possesso

**Bene:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato da uno dei debitori.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** al momento del deposito risulta creditore intervenuto [REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Piano, 7 – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Mesenzana (VA)****Lotto unico**

Via Piano 7/B

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

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

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un condominio composto da tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, per complessivi 26 unità abitative e 29 autorimesse;

appartamento al piano secondo mansardato con ingresso-soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere;

- box di autorimessa al piano seminterrato, oltre a parti comuni in Mesenzana (VA), zona periferica di Mesenzana.

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in appartamento [A/2]** sita in Via Piano n. 7 al piano 2 e **box [C/6]** sito in Via Piano n. 7 a piano S1 **in Mesenzana (VA).**

L'appartamento è disposto su un unico livello, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di buon livello;

appartamento al piano secondo, mansardato, con ingresso-soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere;

un box di autorimessa al piano seminterrato con antistante corsello comune, il tutto coevo all'epoca di costruzione ed in condizioni manutentive buone.

Allo stato del sopralluogo, gli interni si presentano qualitativamente in buono stato e con una distribuzione funzionale ed efficiente molto gradevole, all'esterno il complesso residenziale è completo di intonaci in buone condizioni e gli infissi sono in buone condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]

- **Diritto di:** Proprieta' per la quota 1/1

- **Pignoramento:** quota di 1/1 a favore [REDACTED]

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

[REDACTED]  
proprieta' 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Mesenzana (VA),** Via Piano 7 Piano 2



**Abitazione in appartamento:**

**Catasto Fabbricati Foglio 2 Particella 3672 Subalterno 22** – Categoria **A/2**,

Classe 7, Consistenza 3,5 vani , Via Piano 7 Piano 2 - superficie: Totale: 63 m<sup>2</sup>

Totale: escluse aree scoperte: 61 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 280,18

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2005 Pratica n. VA0096248 in atti dal 27/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8350.1/2005).
- Variazione del 27/04/2004 Pratica n. VA0177703 in atti dal 27/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 67759.1/2004).
- DEMOLIZIONE TOTALE del 27/04/2004 Pratica n. VA0177643 in atti dal 27/04/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 67756.1/2004).

**Coerenze dell'abitazione:** dell'appartamento - enti comuni al sub. 2, appartamento al sub. 23, pro-spetto su area di proprietà di terzi;

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (17/10/2023) l'immobile in oggetto, A/2, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0177703 del 27/04/2004.

*(All. B: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 20.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)*

**Comune di Mesenzana (VA)**, Via Piano 7 Piano S1

**Box singolo:**

**Catasto Fabbricati Foglio 2 Particella 3672 Subalterno 48** –, Categoria **C/6**,

Classe 4, Consistenza 13 mq, Via Piano n. 7 Piano S1 - superficie: Totale: 15 m<sup>2</sup>

Rendita: Euro 32,90

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2005 Pratica n. VA0096248 in atti dal 27/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8350.1/2005).
- Variazione del 27/04/2004 Pratica n. VA0177703 in atti dal 27/04/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 67759.1/2004).
- DEMOLIZIONE TOTALE del 27/04/2004 Pratica n. VA0177643 in atti dal 27/04/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 67756.1/2004).

**Coerenze del box autorimessa:** box al sub. 47, corsello comune al sub. 1, box al sub. 49 ancora corsello comune al sub. 1.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (17/10/2023) l'immobile in oggetto, C/6 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0177703 del 27/04/2004.

*(All. B: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 20.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente.)*

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

Zona periferica di Mesenzana (VA); zona residenziale di buona appetibilità,



caratterizzata da architettura residenziale, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio/alto, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica del paese.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con possibilità di parcheggio esterno lungo la strada pubblica seppur limitato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Collegamento con il sistema di trasporto pubblico, poco distante a 500 mt circa la fermata TPL, N10 N12 e N15.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole; tutti poco distanti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto unico**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 17 ottobre 2023 alle ore 12.10 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del debitore, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, rilievi a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "F".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore.

*(all. F: Verbale di sopralluogo)*

**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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 31.12.2023 per nominativo 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento condominiale e allegati (*allegato G9*) - **art. 3 del Regolamento condominiale – servitù attive e passive.**



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:** iscritta a Varese in data 25/09/2018 ai nn. 18162/ 2635 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 23/05/2018 rep. 33, a favore di " [REDACTED] [REDACTED], a carico del solo esecutato [REDACTED], gravante sul diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.  
 Importo capitale: € 1.702,88  
 Importo complessivo: € 2.646,72  
 Interessi: € -  
 Spese: € -  
 Tasso interesse annuo: -  
 A margine della nota sono presenti annotazioni.

- ✓ **Ipoteca Volontaria –** Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 27/06/2008 ai nn. 14516/ 3110**, atto del 24/06/2008 rep. 36639/8523 a rogito Notaio [REDACTED] " [REDACTED] con sede in MILANO (MI) c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell' esecutato: [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
 Importo capitale € 150.000,00  
 Importo complessivo € 225.000,00  
 Tasso interesse annuo 5,04%  
 Durata anni 30.  
 Importi variabili.  
 Somma iscritta da aumentare automaticamente.  
 A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/11/2014 Numero di **repertorio 6979** trascritto a Varese **il 02/01/2015 ai nn. 30/3** promosso da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato: [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 4.424,00, oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.



A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/10/2022 rep. 3068 **trascritto a Varese in data 08/11/2022 ai nn. 23497/16685** promosso da [REDACTED]  
[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente relazione di stima e correttamente identificato, a carico dell'esecutato:  
[REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1, correttamente identificato.

In data 21/07/2022 si provvedeva alla notifica dell'atto di precetto in rinnovazione, intimando il pagamento di euro 8.086,54.

A margine della nota sono presenti annotazioni.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

(all. da C: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio LE TORRI c.f. 93013690123 - c/o STUDIO TECNICO ASSOCIATO ING. DIEGO C. PRESICCE - GEOM. GIOVANNI TRUNZO - P.IVA / C.F. 03323400121 - Via Confalonieri 23, 21016 LUINO VA Tel 0332/535957 E-mail amministrazioni@studiosta.eu la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 2.01.2024, come segue:

- pendenze relative all'anno 2022: gestione ordinaria Euro € 9.638,42
- pendenze relative all'anno 2023: Euro **10.710,71**
- pendenze complessive all'anno 2023: Euro **10.710,71**
- non vi sono altri condomini morosi
- spese medie condominiali annue circa Euro 22.800,00 circa
- millesimi di proprietà 35,97 per l'appartamento e 2,17 per il box



- 1) con riferimento alla Tabella "A": la proporzionale quota di com-proprietà dell'intero Complesso residenziale pari a millesimi: 35,97 (trentacinque virgola novantasette) per l'appartamento; 2,17 (due virgola diciassette) per il box di autorimessa;
  - 2) con riferimento alla Tabella "B": la proporzionale quota di com-proprietà relativamente alle scale ed all'ascensore di cui all'ente comune al subalterno 2 pari a millesimi: 171,82 (centosettantuno virgola ottantadue) per l'appartamento;
  - 10,30 (dieci virgola trenta) per il box di autorimessa;
  - 3) con riferimento alla Tabella "E": la proporzionale quota di com-proprietà relativamente al percorso carraio e corsello autorimesse, di cui all'ente comune al sub. 1 pari a millesimi: 20,73 (venti virgola settantatre) per il box di autorimessa;
  - 4) con riferimento alla Tabella "F": la proporzionale quota di com-proprietà relativamente al percorso esterno al sub. 2 pari a millesimi: 114,95 (centoquattordici virgola novantacinque) per l'appartamento; 6,93 (sei virgola novantatre) per il box di autorimessa.
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali non rinvenute
  - non vi sono cause in corso e non vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

*(all. da G1 a G9: documentazione spese condominio, regolamento di condominio)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servitù delle unità immobiliari poste a piano secondo sono soggetti a servitù per manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura (**art. 3 del Regolamento condominiale – servitù attive e passive**).

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**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 08.10.2023 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 [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1, con atto di **compravendita del del 24/06/2008** Pubblico ufficiale [REDACTED] ) **Repertorio n. 36638** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8979.1/2008 Reparto PI di VARESE in atti dal 27/06/2008.

(all. D: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Al sig [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per **Atto del del 24/06/2008** Pubblico ufficiale [REDACTED] ) **Repertorio n. 36638** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8979.1/2008 Reparto PI di VARESE in atti dal 27/06/2008 da [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 fino al 24/06/2008 e da [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 fino al 24/06/2008.
- Al sig.ri [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 e [REDACTED].f. [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto da **Atto del 14/07/2004** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] ) **Repertorio n. 79806** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12695.1/2004 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/08/2004 da [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1 fino al 14/07/2004.
- A [REDACTED] la quota di Proprietà 1/1 fino al 27/04/2004, la piena proprietà è pervenuta da COSTITUZIONE del 03/09/1999 in atti dal 03/09/1999 (n. B03002.1/1999) in forza della **concessione edilizia n. 16/2002** e successive P.E. rinvenute agli atti del Comune di Mesenzana (VA).

(all. D e E0 E1 E2: atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII e il Comune di Mesenzana)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

**PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Mesenzana in data 29 ottobre 2023, ed è pervenuta risposta dagli Uffici medesimi del Comune in data 9 novembre 2023.

Come da dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio, si riporta quanto segue:



Con riferimento a quanto in oggetto si trasmette quanto segue:

- L'edificio è stato interessato dalle seguenti pratiche: C.E. 16/02 – D.I.A. in variante 112/02 - D.I.A. in variante 08/03 per recupero sottotetto, D.I.A. in variante 21/03 per formazione recinzione, D.I.A. in variante 38/05;
- Copia agibilità;
- Copia delle ultime tavole depositate (D.I.A. in variante 38/05)
- L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico – Si allega tavola dei vincoli
- L'area risulta inserita in zona Zone B - Edificato prevalentemente residenziale. Si allega tavola del piano delle regole del vigente PGT;

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

(Allegate copia Pratiche Edilizie da E0 a E2 trasmesse dal Comune di Mesenzana).

### Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17.10.2023 ore 12.10) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con prot. N. VA0177703 del 27/04/2004 per l'appartamento.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata con prot. N. VA0177703 del 27/04/2004 per il box.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Mesenzana, ricadono nella **zona B edificato prevalentemente residenziale**, non è soggetta a vincolo paesaggistico.

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è

Un appartamento al piano secondo con ingresso-soggiorno-cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere;

box di autorimessa al piano interrato, oltre alla proporzionale quota di com-proprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione a' sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, nonchè del vigente regolamento di condominio individuati al sub 1 e al sub 4 (art.4 del Regolamento condominiale), pari a millesimi MILLESIMI:

-1) con riferimento alla Tabella "A": la proporzionale quota di com-proprietà dell'intero Complesso residenziale pari a millesimi:

\* 35,97 (trentacinque virgola novantasette) per l'appartamento;

\* 2,17 (due virgola diciassette) per il box di autorimessa;

-2) con riferimento alla Tabella "B": la proporzionale quota di com-proprietà relativamente alle scale ed all'ascensore di cui all'ente comune al subalterno 2 pari a millesimi:

\* 171,82 (centosettantuno virgola ottantadue) per l'appartamento;

- 10,30 (dieci virgola trenta) per il box di autorimessa;

-3) con riferimento alla Tabella "E": la proporzionale quota di com-proprietà



relativamente al percorso carraio e corsello autorimesse, di cui all'ente comune al sub. 1 pari a millesimi:

\* 20,73 (venti virgola settantatre) per il box di autorimessa;

-4) con riferimento alla Tabella "F": la proporzionale quota di comproprietà relativamente al percorso esterno al sub. 2 pari a millesimi:

\* 114,95 (centoquattordici virgola novantacinque) per l'appartamento;

\* 6,93 (sei virgola novantatre) per il box di autorimessa.

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono coevi all'epoca di costruzione in buone condizioni di manutenzione, fatto salvo la presenza di ponti termici che producono muffe nella zona del bagno, nella stanza da letto doppia e in cucina; comunque necessita di manutenzione ordinaria.

Al momento dell'accesso l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante poiché non era presente la caldaia, l'appartamento viene riscaldato con un condizionatore elettrico.

L'immobile è posizionato nella zona periferica di Mesenzana poco distante dalla SS 394; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di buon livello, dotata di parcheggio pubblico esterno.

Si suggerisce, ai fini della propria sicurezza, di verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 56,00 circa per l'appartamento e di 13 mq circa il box singolo a piano seminterrato, come meglio esposto in seguito. Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 60 escluso il box singolo.

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

*Plafoni (componente edilizia):*

Intonaco al civile per interni imbiancati

*Pareti (interne):*

Intonaco al civile per interni

*Rivestimento*

Ceramica

*(componente edilizia):* Ubicazione: bagno e cucina  
condizione: buone

*Pavim. Interna*

materiale: ceramica  
Condizioni: buone

*Infissi esterni:*

tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con gelosie in PVC;  
condizioni: buone



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente condizioni: discrete
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: buona
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: non rinvenute
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimento rasato al civile per esterni condizioni: buone
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Pavimentazione in pietra, cemento, bitume condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: cancelletto in ferro condizioni: buone
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>buono</u>
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	<u>buono</u>

\*\*\*\*

**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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento piano secondo	54,00	100%	54,00
balconi	sup lorda	6	30%	1,8
box	A corpo	A corpo	100%	A corpo
<b>TOTALE</b>		<b>60,00</b>		<b>55,80</b>
				<b>Arrotondata 56,00</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 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.

### 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 – 2023 – Camera di Commercio Varese



- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 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 UNICO

#### A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A2]	56,00	€ 900,00	€ 50.400,00
BOX singolo	A corpo	€ 8.000,00	€ 8.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 58.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.400,00
Valore corpo	€ 58.400,00
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 58.400,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 58.400,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e BOX singolo	56,00 A corpo	€ 50.400,00 € 8.000,00	<b>€ 50.400,00</b> <b>€ 8.000,00</b>

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.

#### 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:

- € 2.920,00



~~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 incluse demolizioni indicative:~~ - € 00,00

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

Pendenze Condominiali: - € 10.710,71

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.769,29  
**Arrot. € 45.000.00**

~~La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~ € 00,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.000.00**




















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  
Varese, 19/01/2024




I'Esperto  
arch. Ida Capuano














Si allegano i seguenti documenti quali parte integrante della relazione di stima:

-  A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
-  B Ispezioni catastali.pdf
-  C Ispezione ipotecaria.pdf
-  D Atto Rep 36638\_2008.pdf
-  E0 PE ELENCO.pdf
-  E1 PE 2005.pdf
-  E2 PE AGIBILITA' 2007.pdf
-  E3 PGT Pre.3a\_Strategie per il governo del territorio (14).pdf
-  F Verbale operazioni peritali EI 177\_2022.pdf
-  G1-Rendiconto 2022 ORD..pdf
-  G2-Riparto rendiconto 2022 ORD..pdf
-  G3- Scheda personale DEBITORErendiconto 2022 ORD..pdf
-  G4-Preventivo 2023 ORD..pdf
-  G5-Riparto preventivo 2023 ORD..pdf
-  G6-Scheda personale DEBITORE preventivo 2023 ORD..pdf
-  G7-Tabella proprietà.pdf
-  G8-Tabella scala B.pdf
-  G9-Regolamento di Condominio + Tabelle millesimali.pdf
-  H QUOTAZIONI IMMOBILIARI.pdf

Invio perizia alle parti

- |   |            |
|---|------------|
|  PEC Trasmissione perizia di stima alle parti e al creditore intervenuto.pdf | 19/01/2024 |
|  Ricevuta avvenuta consegna AVV BERTON.pdf                                   | 19/01/2024 |
|  Ricevuta avvenuta consegna AVV DEBENEDETTI.pdf                              | 19/01/2024 |

Comunicazioni intercorse

- |   |            |
|---|------------|
|  Libero Mail_ Posta I_Rg_ Es_ Imm_ n_ 177_2022 del Tribunale di Varese_ Richiesta informazioni_ CONDOMINIO.pdf | 02/01/2024 |
|  (386) Messaggi - Webmail PEC Trasmissione atti Comune Mesenzana.pdf   | 31/12/2023 |
|  Libero Mail_ Posta URGENTE - Richiesta situazione contabile del debitore in Mesenzana via Piano7.pdf          | 31/12/2023 |
|  Richiesta informazioni CONDOMINIO_signed(1).pdf   | 31/12/2023 |
|  Richiesta informazioni CONDOMINIO.pdf   | 31/12/2023 |
|  Libero Mail_ Posta 177_2022 del Tribunale di Varese_ Richiesta informazioni.pdf                               | 14/11/2023 |
|  Richiesta informazioni CONDOMINIO_signed.pdf  | 14/11/2023 |
|  Libero Mail_ Posta Richiesta copia atto di provenienza per conto del Tribunale di Varese - EI 177_2022.pdf    | 29/10/2023 |
|  CONSEGNA_ Richiesta copia atti per conto del Tribunale di Varese - Esecuzione Immobiliare n. 177_2023.pdf     | 29/10/2023 |
|  webmail.pec.Richiesta atti UfficioTecnico_Comune Mesenzana.pdf  | 29/10/2023 |
|  Richiesta informazioni Edilizia Privata Comune di MESENZANA_signed.pdf  | 29/10/2023 |

