

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: 

contro: 

N° Gen. Rep. **108/2022**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Abitazione in Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate(VA)

Esperto alla stima: **Dott. Arch. Salvatore Garofalo**

Email: studiogarofalo@msn.com

Pec: salvatore.garofalo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Categoria: Abitazione di tipo economico
Dati catastali: NCEU - foglio 6 particella 3160, sub. 8, cat. A2


2. Possesso:

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Possesso: occupato al momento del sopralluogo


3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: parziale.
L'immobile è dotato di ascensore, ma preceduto da quattro gradini.

4. Creditori iscritti

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Creditore procedente: 
Creditori iscritti: non si rilevano

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Comproprietari non esegutati: 

6. Misure Penali

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Misure Penali: non si rilevano

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)
Lotto: UNICO
Corpo: UNICO
Continuità delle trascrizioni: verificata

**Beni in Arcisate (Va)
Lotto UNICO
Indirizzo Via Giacomo Matteotti, 51**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico (cat. A2) ubicata in Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate (Va)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale disposta al piano primo, oltre ad una cantina al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato, costruito negli anni '70 del secolo scorso.

L'appartamento in oggetto risulta composto da un corridoio, cucina, due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

L'appartamento è corredato da una cantina disposta al piano interrato avente accesso dal corsello comune.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/2 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

In Comune amministrativo e censuario di Arcisate (Va), Via Giacomo Matteotti, 51.

A parte del complesso di civile abitazione denominato "Condominio Valceresio" a parte del fabbricato "B":

APPARTAMENTO costituito da due locali e servizi al piano primo, oltre vano di cantina al piano interrato.

Immobili così censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Sezione AR, Foglio 6, Mappale 3160, subalterno 8 – Piano 1-S1 - Categoria A/2 - classe 3, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 86 mq, rendita € 503,55.

Coerenze:

dell'appartamento: prospetto su due lati, altra unità immobiliare, ente comune e altra unità immobiliare;

della cantina: corsello di manovra comune, altra unità immobiliare ed infine enti comuni.

E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a 20/1000, tra i quali la cabina Enel identificata con il mappale 3160 subalterno 18.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La situazione planimetrica risulta conforme a quella rilevata in loco.

La funzione "cucina" è stata spostata in altro vano, ma senza opere murarie.

Non vi sono pertanto irregolarità da segnalare relative al cambio di classamento dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

2.2 Caratteristiche zona:

Arcisate è un Comune dell'alto varesotto, situato lungo la strada SS394 che collega Varese a Porto Ceresio ed alla Svizzera.

Il Comune di Arcisate, posto ad una altitudine di circa 370mt s.l.m., conta circa 10000 abitanti.

Sorge in ValCeresio e dista circa 7 km dal capoluogo Varese e circa 6.5 km dal valico svizzero di Porto Ceresio.

La parte urbanizzata di Arcisate è costituita da una zona centrale costituita dal nucleo storico di antica origine e zone di più recente formazione sviluppatasi prevalentemente a sud del centro storico; il territorio comunale comprende anche le frazioni di Brenno Useria e Velmaio.

L'immobile in oggetto è ubicato nel comparto centrale, a meno di cento metri dal Palazzo Comunale.

La zona comprende servizi ed attrezzature di vario genere, sportelli bancari, negozi, farmacia e la fermata dei bus per Varese.

A circa 300 metri è ubicata la stazione ferroviaria lungo la tratta Porto Ceresio-Varese-Milano.



2.3 Area urbanistica:

Zona a traffico locale ed intercomunale con limitata possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.

2.4 Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti pubblici sono effettuati dalle linee di autobus extraurbani delle Autolinee Varesine lungo la tratta Varese-Porto Ceresio e dalla ferrovia Porto Ceresio -Varese-Milano.

2.5 Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza di servizi, attività commerciali, ristoranti/trattorie e presenza di scuole e servizi alla persona. Nell'agglomerato di Arcisate, troviamo la sede comunale, la Chiesa, scuole elementari e medie, ufficio postale e farmacia.

Per quanto riguarda servizi di maggiore scala e scuole superiori si fa prevalente riferimento ai Comuni di Varese e Bisuschio.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in stato di "occupato". Occupano l'immobile i proprietari con il figlio nato nel 2013.

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 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:
Non si rilevano.
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Non si rilevano.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non si rilevano.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non si rilevano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Non si rilevano.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Varese in data 15/07/2022 ai numeri 15648/11111 a favore di [REDACTED], sede [REDACTED] cod.fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzata.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Non si rilevano, fatta eccezione per:
 - Pignoramento Immobiliare n. 15648/11111 del 15/07/2022.
Atto Giudiziario del 03/06/2022 Rep. 1805, Tribunale di Varese.
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

L'immobile risulta così censito in Catasto Fabbricati:

Comune di Arcisate, Via Giacomo Matteotti, 51

Sezione Urbana AR, Foglio 6, Mappale 3160, Subalterno 8;

Piano 1_S1; Cat. A/2; Classe 3; Vani 5; Rendita Euro 503,55.

4.2.5 Misure Penali

Non si rilevano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese scadute

Il fabbricato risulta costituito in condominio denominato "Condominio Valceresio".

Si sviluppa su tre edifici comprendenti 31 condomini.

Gli immobili comprendono negozi, box ed unità residenziali.

L'unità esaminata ha una quota millesimale di 20/1000.

Risulta vigente un Regolamento Condominiale, a far data dall'epoca di costruzione dell'immobile (Allegato F1).

Dal prospetto fornito dall'Amministrazione condominiale, il soggetto esecutato [REDACTED] risulta sostanzialmente in linea con gli adempimenti economici.

Dall'ultimo verbale disponibile -Verbale 17.11.2021- con riferimento al Rendiconto Consuntivo Esercizio 1/09/2020 – 31/08/2021 risultava un saldo a favore di € 64,37.

L'ammontare complessivo delle spese annuali risulta pari ad € 1.642,66, comprensivi delle spese straordinarie deliberate (ascensore).

Per quanto riguarda le suddette Spese straordinarie, con Verbale del 27/06/2022, risulta deliberata la fornitura di ascensore per l'importo complessivo di € 26.763 (Allegato F2).

La spesa a carico dell'unità esecutata sarà di € 1.211,00, con residuo importo da versare pari ad € 605,50.

5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Gli immobili sono forniti di ascensore; tuttavia all'ingresso del condominio sono presenti quattro gradini, senza servoscala o altri dispositivi di superamento.

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non si rilevano particolari vincoli.

Si segnala quale dotazione condominiale la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a 20/1000, tra i quali la cabina Enel identificata con il mappale 3160 subalterno 18.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica

In allegato all'Atto di provenienza (Allegato E) si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione

Energetica, redatto in data 06/06/2015.

In base a detto documento l'unità esaminata è censita in Classe G.

5.5 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nulla da segnalare fatta eccezione per quanto riportato al Cap. 5.1.

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. Attuali proprietari:

A tutto il giorno 15 luglio 2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà di:

[REDACTED]

Si rimanda al titolo (Allegato E) per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Gli attuali proprietari [REDACTED] divengono proprietari del bene pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto di compravendita del 27/11/2018, dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate(VA), num. rep. 57687/48581, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 28/11/2018 ai numeri 22641/16026.

Parte Venditrice è il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]

- Il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] con Atto di donazione ricevuto dal notaio Giani Carlo di Tradate in data 06/05/1999 rep. n. 27395/4071, registrato a Varese in data 24/05/1999 al numero 1414 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 03/06/1999 ai nn. 8638/5344.

6.3 Continuità delle trascrizioni.

Si attesta la continuità delle Trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE

Facendo seguito all'istanza di accesso agli atti presentata in data 11 ottobre 2022 presso gli uffici preposti del Comune di Arcisate(Va), il sottoscritto espone quanto segue.

L'edificio che ospita l'unità immobiliare pignorata è stato edificato ad esito di Licenza Edilizia del 3/05/1971, Prot. 1994/71, e successiva Variante del 12/02/1973.

Successivamente, in data 10/12/1973 veniva rilasciato Certificato di Abitabilità (Allegato C).

Dall'esito dei rilievi compiuti in loco, si rileva che planimetricamente l'immobile è coerente con quanto in atti.

Si rilevano minime discordanze nell'ampiezza dei locali; e si rileva inoltre che la funzione cucina è stata spostata in altro vano, più vicino all'ingresso che, al momento, viene utilizzato come soggiorno con angolo cottura.

7.1 Conformità edilizia - urbanistica - catastale

PGT Comune di Arcisate(VA)

L'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Arcisate, risulta azzonato in Zona T3 "della città contemporanea in trasformazione", zone che comprendono tutte le parti centrali del territorio comunali in aderenza all'insediamento storico(Allegato D).

In tali ambiti il Pgt ha finalità di salvaguardia e di sviluppo, sono possibili pertanto opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di restauro di conservazione e risanamento, compresa in alcuni casi la possibilità di ampliamento.

CONFORMITA'

Dall'esito dei rilievi compiuti in loco, si rileva che planimetricamente l'immobile è coerente con quanto in atti.

Per quanto riguarda il progetto depositato in Comune, si rilevano minime discordanze nell'ampiezza dei locali; e si rileva inoltre che la funzione cucina è stata spostata in altro vano, più vicino all'ingresso che, al momento, viene utilizzato come soggiorno con angolo cottura.

Considerata la tipologia e l'ampiezza delle discordanze l'unità immobiliare si può definire conforme a quanto riportato negli atti, sia comunali che catastali.

Descrizione - [Identificativo Lotto Unico](#)

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata in Via Giacomo Matteotti, 51 ad Arcisate, Comune della ValCeresio disposto a circa 7 km dal capoluogo Varese e circa 6.5 km dal valico svizzero di Porto Ceresio.

L'unità fa parte di un fabbricato residenziale degli anni '70 del secolo scorso; l'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'edificio, costruito in calcestruzzo armato e laterizio, presenta facciate intonacate con finitura al quarzo e tinta bicolore; lattonerie in rame.

Le condizioni conservative generali sono discrete, fatta eccezione per i balconi dove si rilevano tracce di umidità e di scollamento di pitturazione, in particolar modo sui frontalini.

L'unità immobiliare esaminata, disposta al piano primo, risulta composta da un corridoio, cucina, due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

L'appartamento è corredato da una cantina disposta al piano interrato avente accesso dal corsello comune.

Sono compresi nella proprietà gli spazi comuni ed il vano “Cabina Enel” per la quota di 20/1000 di proprietà.

Le finiture sono complessivamente idonee all’uso dei locali e presentano una qualità modesta, tipica dell’epoca di costruzione; il livello conservativo è discreto.

Pareti intonacate al civile e tinteggiate di colori chiari.

Pavimento in materiale ceramico di diverse pezzature.

Il bagno presenta una dotazione completa di apparecchi sanitari: lavabo, water, bidet e vasca; miscelatori monocomando.

L’appartamento presenta l’impianto elettrico interamente sottotraccia e l’impianto di riscaldamento centralizzato, con termosifoni in ghisa forniti di termovalvole.

La porta d’ingresso è blindata.

Le porte interne sono in pannello tamburato con finitura legno.

Per i serramenti esterni troviamo due manufatti nuovi in pvc con doppio vetro e due in legno con vetro semplice; tapparelle in pvc.

Al piano interrato, con accesso dal corsello comune, troviamo una piccola cantina con finiture rustiche e porta d’ingresso tipo REI.

Caratteristiche descrittive appartamento

L’unità immobiliare, compatibilmente con la presenza di finiture certamente “datate”, presenta un normale stato di conservazione.

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

Componenti edilizi appartamento

<i>Plafoni e soffitti:</i>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimenti:</i>	Rivestimento in piastrelle ceramiche Ubicazione: bagno Condizione: discreta
<i>Pavimentazione Interna:</i>	Materiale: piastrelle ceramiche Ubicazione: tutte le camere Condizioni: discrete
<i>Pavimentazione esterne:</i>	Materiale: piastrelle gres rosso Ubicazione: balconi Condizioni: medie
<i>Soglie e davanzali:</i>	Materiale: lastre in travertino Ubicazione: finestre e porte-finestre Condizioni: discrete

<i>Parapetti e ringhiere:</i>	<p>Materiale: ferro e pannelli in fibrocemento Ubicazione: balconi Condizioni: scarse</p>
<i>Infissi esterni:</i>	<p>Tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo Ubicazione: cucina e cameretta condizioni: mediocri protezione: tapparella in pvc condizioni: buone</p> <p>Tipologia: serramenti a battente in pvc con doppio vetro Ubicazione: camera e bagno condizioni: ottime protezione: tapparella in pvc condizioni: buone</p>
<i>Infissi interni:</i>	<p>Tipologia: a battente con pannello tamburato finitura legno condizioni: buone Ubicazione: tutte le camere</p>
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<p>Tipologia e materiale: portoncino di sicurezza con pannello serigrafato finitura legno condizioni: ottime</p>
Dotazione Impianti	
<i>Elettrico:</i>	<p>Tipologia: interamente sottotraccia condizioni: funzionante; impianto soggetto a verifica per accertamento conformità Certificazioni: non rinvenute</p>
<i>Idrico:</i>	<p>Tipologia: interamente sottotraccia alimentazione: lavello cucina, lavatrice, sanitari bagno non presente</p>
<i>Aria/Condizionata:</i>	
<i>Termico e Acqua calda sanitaria</i>	<p>Tipologia: condominiale con caldaia a gas in apposita centrale termica Apparecchi radianti: Termosifoni in ghisa forniti di termovalvole</p>
<i>Allarme:</i>	Non presente
<i>Antenna Tv:</i>	Presente antenna tv

Dotazioni e caratteristiche condominio di cui fa parte l'appartamento

<i>Facciate:</i>	intonaco al quarzo tinteggiato di colore senape alternato a fasce marcapiano bianche condizioni: scarse
<i>Atrio e parti comuni:</i>	intonaco al civile fine tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	alluminio anodizzato e vetro retinato
<i>Portineria:</i>	non presente
<i>Ascensore:</i>	presente

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, 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 mq	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione	sup. lorda di pavimento	85,00	100%	85,00
Balconi	sup. netta	8,00	30%	2,40
Cantina	sup. lorda di pavimento	2,70	25%	0,67
TOTALE		95,70		88,07 mq

Arrotondata 88,00 mq

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

Per giungere ad un valore di stima il più possibile oggettivo, si ritiene di dover utilizzare due criteri che tengano conto:

- (a) del valore di capitalizzazione;
- (b) del valore venale al mq con stima sintetico-comparativa.

(a) Valore di capitalizzazione.

Importante criterio economico-finanziario per giungere al valore di un bene immobile è il

cosiddetto criterio di stima della capitalizzazione dei redditi.

Si tratta di una procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri viene trasformato in un capitale attuale, attraverso una iniziale quantificazione della redditività ed una applicazione del più opportuno saggio di capitalizzazione, dedotte le spese.

La verifica preliminare circa l'aspetto reddituale si ottiene attraverso il confronto con i valori medi certificati.

L'Agenzia delle Entrate certifica che nel primo semestre 2022, in zona centrale di Arcisate, gli immobili in normale stato conservativo sono locati ad € 3,6/5,3 per mq.

Considerato lo stato conservativo del bene, si indica la seguente quotazione:

Appartamento e cantina – mq 88.00*€/mq 4,0 = € 352,00, corrispondente ad un canone annuo di € 4.224,00.

Il sistema di stima della capitalizzazione dei redditi si applica quando sussistono le seguenti condizioni:

- è possibile prevedere una serie continua di redditi futuri;
- è possibile determinare il saggio di capitalizzazione.

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$Vm = Rn / r$$

Vm = valore dell'immobile

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn.

I due momenti operativi della capitalizzazione sono:

- 1) la determinazione del reddito;
- 2) la scelta del saggio di capitalizzazione.

1) Nel caso specifico -come precedentemente determinato, si ritiene che l'immobile possa essere locato ad un importo € 4.224,00 annui.

Per l'individuazione del reddito netto occorre portare in detrazione le spese comuni come manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, aliquota annua di ammortamento, tasse ed imposte, in circa il 35%.

Abbiamo pertanto un reddito netto di € 4.224,00 – 35% = € 2.745,60.

2) La scelta del saggio di capitalizzazione, sulla base dei valori forniti da agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Agenzia delle Entrate, si attesta su valori compresi tra il 3,5 ed il 5%.

Applicando la percentuale -più realistica- del 5% otteniamo:

$$Vm = Rn / r = € 2.745,60 / 0,05 = € 54.912,00 \text{ (a)}$$

(b) Valore venale al mq con stima sintetico-comparativa

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.

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.

A ciò si aggiunge il perdurante periodo di stagnazione che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie generando un consistente rallentamento delle transazioni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa e quindi suscettibile di variazioni legate all'andamento incerto e incostante del comparto immobiliare.

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 – 18 ottobre 2022/Camera di Commercio;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022.

Le fonti di informazione, implementate da rilievi di carattere localistico, forniscono gli elementi peculiari e necessari per giungere ad esprimere indicazioni di carattere estimativo.

Tutto ciò premesso e considerato, formulate le opportune considerazioni tecniche, lo scrivente ritiene di poter assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, il più opportuno valore di congruità peritale.

Occorre infine tener 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) e della particolarità di una vendita in ambito giudiziario, aspetto che limita in qualche modo la platea dei possibili acquirenti.

8.3 Valutazione corpo: UNICO

Nell'ambito di un criterio di stima sintetico-comparativo le valutazioni nella zona in esame, per immobili "*abitabili in buono stato*", variano dagli 800 ai 1.200 euro/mq, secondo le Rilevazioni della Camera di Commercio di Varese.

Il sottoscritto, esaminate altresì altre transazioni in corso nella zona in esame, effettuate le più opportune valutazioni, considerati la consistenza e lo stato conservativo del bene esaminato, ritiene di applicare un valore unitario di € 700/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile con vani pertinenziali	Mq 88,00	€/mq 700,00	€ 61.600,00
TOTALE			€ 61.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.600,00
Valore corpo	€ 61.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.600,00

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 comuni insolte nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: € 3.080,00

Riduzione del 10% per lo stato di "occupato" e 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: € 6.160,00

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

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

Pendenze Condominiali: ---

Applicando le suddette decurtazioni, il valore dei beni, secondo il criterio di stima sintetico comparativo, si determina in € 61.600,00 - € 3.080,00 - € 6.160,00 = **€ 52.360,00(b)**.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o gli altri residenti del fabbricato le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese comuni insolte 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:

Il valore dei beni si determina mediando tra i due criteri di stima adottati.

$$\underline{\underline{€ 54.912,00(a)}} + \underline{\underline{€ 52.360,00(b)}} = € 53.636,00$$

Concludo attestando che l'immobile esaminato, nello stato attuale di fatto e di diritto, ha un valore commerciale complessivo di € 53.636,00 arrotondati in

€ 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

L'immobile esaminato, nello stato di fatto e di diritto, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci influenti sul criterio estimativo, ha un valore commerciale di

€ 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento)

e che la quota pignorata, corrispondente ad $\frac{1}{2}$, viene quantificata in

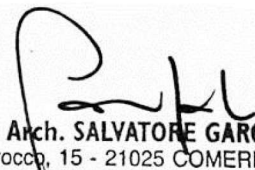
€ 26.750,00(ventiseimilasettecentocinquanta)

Quanto sopra relaziono con serena coscienza di aver bene operato, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 06.02.2023

l'Esperto nominato



Dott. Arch. SALVATORE GAROFALO
Via Orocco, 15 - 21025 COMERIO (VA)
Tel/Fax 0332.746108
studiorgarofalo@msn.com
Cod. Fisc. GRF SVT 54H11 H224U
Part. IVA 00830850129

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A: documentazione catastale

Allegato B: ispezioni ipotecarie

Allegato C: pratiche edilizie

Allegato D: estratto P.G.T.

Allegato E: atto di provenienza

Allegato F1: Documenti condominiali: Regolamento condominiale

Allegato F2: Documenti condominiali: Spese straordinarie ascensore

Allegato F3: Documenti condominiali: Spese ordinarie – Verbale 17.11.2021

Allegato G: documentazione fotografica