

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRÀ (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO CINQUECENTO**

contro:

N° Gen. Rep. 154/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **FLAMINIA D'ANGELO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in VARESE VIA MIOGNI, 14

Esperto alla stima: PILECI STEFANO
Email: steispra@gmail.com
Pec: stefano.pileci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2-C/6]

Dati Catastali: Sez. MA foglio 3, part.IIa 293, sub 2- Sez. MA foglio 3, part.IIa 293, sub 20.

2. Possesso

Bene: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal ...

Con diritto di abitazione trascritto in data 2020.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Creditore Procedente: CONDOMINIO CINQUECENTO

Creditori Iscritti - ricorso per intervento: -

5. Comproprietari non esegutati

Bene: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Comproprietari non esegutati:

- sig.ri ... nata a ... codice fiscale ...
dice fiscale ... in forza di certificato di denunciata succe-
sione registrata all'Ufficio del registro di Varese in data 21/07/2010 al numero
207864/88888/20 in morte di f ... nata a ... (TV) il
e deceduta il 12/04/2020 codice fiscale ... :5Q, tra-
scritto a Varese in data 03/08/2020 ai nn. 11378/753/.

6. Misure Penali

Beni: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Misure Penali: non rilevato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

Lotto: 001 - **Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Varese
Lotto 001
VIA MIOGNI, 14 – 21000 Varese (Va).

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra in fabbricato posto in zona collinare del Montello in un prestigioso complesso residenziale di tre fabbricati signorili immerso nel verde con servizio di portineria interno, sito in via Miogni, 14 a Varese.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2 e autorimessa C/6] sita in via Miogni, 14 — 21100 Varese (Va).

Unità immobiliare posta al piano terra di un edificio plurifamiliare di n. 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. Composta da ingresso in ampio disimpegno, n. 6 locali e n. 2 bagni così adibiti: ampio soggiorno con affaccio a terrazzo esterno, cucina abitabile, zona disimpegno di accesso a zona notte, camera 1 camera 2, camera 3, camera 4. Al piano seminterrato è presente un ampio locale adibito a locale taverna, con accesso ad un piccolo ripostiglio, dal corsello comune si accede all'autorimessa accessoriata per il ricovero di n. 2 auto (cfr foto e planimetria catastale allegate).

Quota e tipologia del diritto:

- CF [redacted] diritto di proprietà per 4/6.

Pignoramento: quota di 4/6 a favore di CONDOMINIO CINQUECENTO con sede in Varese (VA), codice fiscale 80023340120.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] (VA) [redacted] codice fiscale [redacted];
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted];
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted];

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@aeopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

Descrizione:

Comune di Varese

Abitazione di tipo civile: Fg. 3, Mapp. 293 sub 2 - Cat A/2, - zona cens. 1 - classe 4, consistenza vani 7,5 – sup. catastale totale 196 mq, totale escluse aree scoperte mq. 189 - rendita € 1007,09 – via Miogni, 14 piano: S1-T.

Dati derivanti da:

- certificato di denunciata successione registrata all'Ufficio del registro di Varese in data 21/07/2010 al numero 207864/88888/20 in morte di _____ nata a _____ il _____ e deceduta il _____ codice fiscale _____, **trascritto a Varese in data 03/08/2020 ai nn. 11378/7537.**

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Area esterna su due lati; Altra unità; vano scale comuni; Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (27.04.2023) l'immobile in oggetto non è risultato esattamente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20.10.1976, per piccole difformità nella distribuzione interna dell'unità residenziale e del locale al piano seminterrato.

(cfr. ultima scheda catastale allegata)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale della città sulla prestigiosa collina del Montello, con ottima appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale signorile, dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Adeguate la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali, presenza di scuole (scuola europea) e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 11.04.2023 alle ore 11,30 senza esito e in data 27.04.2023 in presenza _____ e dell'incaricato dell'IVG, 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 allegato. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. _____ ☹ (cfr doc. allegato).

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 mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.04.2023 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 rilevate.

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

Diritto Abitazione di _____ trascritto in data 2020.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non rilevate.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non rilevate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta a Varese in data 23/04/1992 ai nn. 6165/1170** atto del 13/04/1992 rep 21643 a rogito Notaio Longo Giacomo di Varese (VA), a favore di "Banca Commerciale Italiana S.p.a." con sede in Milano (MI) c.f. 01255270157 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente indenticate al NCEU sezione MA foglio 3 mappale 293 subalterni 2 e 20, a carico di :

_____ ☹ nato a _____
codice fiscale _____ A, quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

_____ ☹ nata a _____
codice fiscale _____ quale Debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Importo capitale £ 60.000.000

Importo complessivo £ 120.000.000

Spese £ 60.000.000

Tasso interesse annuo: 7 %

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/09/2022 rep. 2803 **trascritto a Varese l'11/10/2022 ai nn. 21449/15164** promosso da Condominio Cinquecento, sede in Varese (VA), codice fiscale 80023340120 e contro

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/B I-21027 ISPRÀ (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

l'esecutato a ^
....., codice fiscale1 per il diritto
di piena proprietà per quota di 4/6 degli immobili indenticati
al NCEU sezione MA foglio 3 mappale 293 subalterni 2 e 20.

Altre trascrizioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Non rilevata

*(cfr ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica –
sintetici + note - aggiornata alla data 26.04.2023)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'immobile è costituito in Condominio, emergono spese in corso o scadute
come comunicato di seguito dall'amministratore:

*"Comunichiamo che il condominio è dotato di una centrale termica con due
sottostazioni per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda e
ascensore. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa €
9.000,00/12.000,00. Ovviamente dipende dalla stagione termica.*

*Tutte le spese dell'anno in corso risultano insolute per un importo totale di €
9.811,56.= oltre al saldo esercizi precedenti per € 18.275,91.*

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento

Cordiali saluti

L'Amministratore MG"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: presenza ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /cfr relazione amministratore

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento centralizzato
con due sottostazioni per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda,
non risulta dotato, al momento del sopralluogo di Attestato di Prestazione
Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al
fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali
spese condominiali 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.

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Santineila, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@cecopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 26.04.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari in oggetto identificate al NCEU sezione MA foglio 3 mappale 293 subalterni 2 e 20 è pervenuta all'esecutato [redacted] nato a [redacted] (VA) il [redacted] codice fiscale [redacted] ed ai sig.ri [redacted] e [redacted] nati a [redacted] e [redacted] rispettivamente il [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] in forza di certificato di denunciata successione registrata all'Ufficio del registro di Varese in data 21/07/2020 al numero 207864/88888/20 in morte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e deceduta il 12/04/2020 codice fiscale [redacted] **↳ trascritto a Varese in data 03/08/2020 ai nn. 11378/7537.**

In atto si legge quanto segue: "DEVOLUZIONE PER LEGGE L. [redacted] - EREDE - CONIUGE/PARTE DELL'UNIONE CIVILE [redacted] - EREDE - FIGLIO/A [redacted] - EREDE - FIGLIO/A"

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto. (all.: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] la piena proprietà in ragione di 1/1, in regime di comunione legale dei beni col sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], dei beni in oggetto (NCEU sezione MA foglio 3 mappale 293 subalterni 2 e 20) è pervenuta dai sig.ri [redacted] e [redacted] nati a [redacted] il [redacted] e [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a Borghetto Lodigiano (MI) il 10/08/1947 codice fiscale [redacted] con atto di compravendita in data 13/04/1992 rep. 21642, a rogito Notaio Longo Giacomo di Varese (VA), **trascritto a Varese il 23/04/1992 ai numeri 4541/6168.**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Varese ed effettuato in data 03 maggio 2023 la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 - I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@ceopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

L'unità immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, in data 1972, come rinvenuto dalle pratiche edilizie visionate presso l'archivio del comune di Varese come di seguito:

- Licenza edilizia n. 109/1972 del 5 giugno 1972 con elaborati grafici;
- Voltura cambio intestazione del 14 febbraio 1974;
- Variante in corso d'opera del 5 novembre 1975 con elaborati grafici;
- Attestazione storica di agibilità del 6 maggio 2019.

(cfr allegati:)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

- ✓ Urbanistica-edilizia - Catastale

Con riferimento alle ispezioni eseguite presso gli uffici tecnici, alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato esattamente corrispondente alla planimetria edilizia e all'ultima scheda catastale in atti al NCEU in quanto sono presenti un piccolo setto in muratura in soggiorno e una porta che forma un piccolo disimpegno che immette nella camera doppia.

Costi per adeguamento documentale

Ai fini urbanistici per gli adeguamenti sarà necessario uniformare le difformità rilevate rispetto alla planimetria edilizia e a quella catastale con la presentazione di una sanatoria edilizia per modifiche opere interne. I costi professionali indicativi vengono stimati in € 1600,00 oltre la sanzione di € 1000,00 più oneri di legge. Inoltre sarà necessario predisporre aggiornamento catastale tramite procedura Docfa: costo indicativo euro 600,00 circa (escluso diritti di presentazione € 50,00 e visure).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto sita al piano terra di una palazzina plurifamiliare, a destinazione residenziale posta in zona collinare del Montello è parte di un prestigioso complesso residenziale di tre fabbricati signorili immerso nel verde con servizio di portineria interno sito in via Miogni, 14 a Varese. Dal viale interno del complesso immobiliare, si accede all'unità immobiliare dotata di doppio box e ampio locale seminterrato adibito a taverna e ripostiglio come meglio identificato nella planimetria catastale allegata. Posto in zona centrale del Comune di Varese con ottima appetibilità, caratterizzato da un'edilizia di tipo signorile è dotato di tutti i servizi e collegato con il sistema di trasporto pubblico. Il fabbricato si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato. L'unità in oggetto posta al piano terra, risulta in buono stato di manutenzione e si sviluppa come di seguito: accesso al piano terra del corpo di fabbrica da viale interno che immette in uno spazioso atrio comune, ingresso in ampio disimpegno, n. 6 locali e n. 2 bagni così adibiti: ampio soggiorno con affaccio a terrazzo esterno, cucina abitabile, zona disimpegno di accesso a zona notte, camera 1 camera 2, camera 3, camera 4, queste

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRÀ (VA) Tel. (+39) 338/6884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steisora@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

ultime con affaccio su ampio terrazzo. Al piano seminterrato è presente un ampio locale adibito a locale taverna, con accesso ad un piccolo ripostiglio, dal corsello comune si accede all'autorimessa accessoriata per il ricovero di n. 2 auto il tutto come meglio rappresentato sulle tavole grafiche allegate (cfr foto e planimetrie allegate).

H. interna dei locali abitabili misurata mt. 2.90 circa.

H. media del locale taverna mt. 2.40, ma indicata in scheda h. 3.30 in quanto realizzato un soppalco superiore adibito a ripostiglio.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 205,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento piastrelle ceramica Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette nei locali, piastrelle ceramica cucina e bagni, con zoccolini legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti in legno a battente e tapparelle/persiane oscuranti con vetri semplici; condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino legno condizioni buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non rilevata
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: centralizzato Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: con caldaia centralizzata con elementi radianti caloriferi condizioni: buone - Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non Presente
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	presente condizioni buone

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

Rivestimento facciata
(componente edilizia): Intonachino minerale e cementi a vista
condizioni: buone

parti comuni
(componente edilizia): Rivestimento pedate vano scala in ceramica,
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone in metallo
condizioni: buone

Portineria Presente per gestione complesso immobiliare

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione
interna del bene: buone

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buone

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro Sup. lorda pav. (SLP)	Superficie reale lorda circa	Coeff./vetustà	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	SLP	195,00	100%	195,00
Terrazzi	SLP	23,00	30%	6,90
Locale accessorio taverna/riposiglio		25,00	25%	6,25
Autorimessa doppio posto auto		Valutazione a corpo		
TOTALE		243,00		208,15 Arrotondata 205,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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 – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio VARESE
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; 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 vendite attuale a corpo e non a misura:

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@ceopec.it - steispra@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione residenziale di tipo signorile [A2] Locale acc. Taverna/rip.	205,00	€ 1.450,00	€ 297.250,00
Autorimessa doppia	Valutazione a corpo		€ 14.000,00
TOTALE			€ 311.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondata			€ 311.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 15.000,00

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 catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 3.300,00

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

8.4.1 Pendenze Condominiali:

- Insoluti per un importo totale di € 9.811,56,=
oltre al saldo esercizi precedenti per € 18.275,91.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente in presenza di un amministratore dovrà acquisire 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.

Stefano PILECI

ctu Tribunale di Varese iscrizione n° 1130

Via Passo Sentinella, 30/6 I-21027 ISPRA (VA) Tel. (+39) 338/8884294 - e-mail: stefano.pileci@geopec.it - steisora@gmail.com

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – RGE 154/2022

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 292.700,00

Arrot. € 290.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato tenuto conto che l'immobile è da considerarsi occupato per diritto di abitazione, decurtando il valore nella misura in cui lo sarebbe ove il bene fosse gravato da usufrutto. Pertanto si fa ampio riferimento alla tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'**USUFRUTTO** e della **NUDA PROPRIETÀ**, in vigore dal 1° gennaio 2024, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dal 5% al 2,5%) giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023). Nella Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà. Dette **percentuali sono rimaste invariate** (nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti) rispetto a quelle in vigore nel 2023.

La fascia di età di riferimento (87/92) riporta quale valore di usufrutto una percentuale pari al 15%.

Il valore ridotto così determinato sarà pertanto:

€ 290.000,00*0,85= € 246.500,00

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:

€ 245.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Ispra, 31/10/2024

l'Esperto nominato
PILECI STEFANO

Si allegano i seguenti documenti:

- Documentazione fotografica
- Schede catastali
- Verbale IVG
- Ispezioni Ipo-catastali/atti
- titoli edilizi/elaborati grafici

Invio perizia alle parti