

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2024**

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Castello Cabiaglio via Provinciale per Orino n. 4

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] e posto auto scoperto [C6]

Dati Catastali: foglio 5 particella 2419, sub 507 e particella 2419 sub. 516

2. Possesso

Bene: via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo è risultato libero e nella disponibilità del custode

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Provinciale per Orino n. 4 – Varese – Castello Cabiaglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: Mediobanca Premier spa

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Provinciale per Orino n. 4– Castello Cabiaglio – 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Castello Cabiaglio**Lotto 001**

via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio – 21030

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

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra con posto auto scoperto, in fabbricato residenziale in Castello Cabiaglio, zona semiperiferica del paese.

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via Provinciale per Orino n. 4 – Castello Cabiaglio - 21030**

Unità immobiliare posta al piano terra con area esclusiva pertinenziale e posto auto scoperto nell'area esterna al fabbricato.

Composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, vano cottura, bagno, camera, portico, area di pertinenza in proprietà; posto auto scoperto.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **titolare del diritto di proprietà per l'intero** per dichiarazione nell'atto di acquisto di essere libera di stato

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

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

[REDACTED] nata a Milano il 24 novembre 1977 – proprietà per 1/1 di stato civile libero

Descrizione:**Comune di Castello Cabiaglio**

Abitazione di tipo economico: Foglio 5 Mappale 2419 sub 507 Categoria A/3, - classe 6, consistenza vani 4,0 – superficie catastale totale 62 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq - rendita € 206,58 – via Provinciale per Orino n. 2 - piano T

Posto auto scoperto: Foglio 5 Mappale 2419 sub 516 Categoria C/6, - classe 4, consistenza 30 mq – superficie catastale totale 30 mq. - rendita € 38,73 – via Provinciale per Orino n. 2 - piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 15/07/2021 pratica n. VA0080781 – Ampliamento – diversa distribuzione spazi interni – frazionamento e fusione n. 25866.1/2021



- Variazione toponomastica del 03/02/2004 Pratica n. VA0033032 in atti dal 03/02/2024 Variazione di toponomastica (n. 5707.1/2004)
- variazione del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 variazione per classamento (n. B00184.1/1998)
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Planimetrie catastali presentate in data 16 luglio 2021 protocollo VA0080781.

Elaborato planimetrico riporta quanto segue:

- mappale 2419 sub. 507 – abitazione di tipo economico
- mappale 2419 sub. 516 – posto auto scoperto
- mappale 2419 sub. 501 – Bene comune non censibile area esterna comune a tutti i sub.
- mappale 2419 sub. 502 – Bene comune non censibile – vano scala comune a tutti i sub.
- mappale 2419 sub. 503 – Bene comune non censibile – portico esterno comune a tutti i sub.
- mappale 2419 sub. 504 Bene comune non censibile – locale tecnico caldaia comune a tutti i sub.
- mappale 2419 sub. 505 – Bene comune non censibile – immondiziao comune a tutti i sub.
- mappale 2419 sub. 506 – Bene comune non censibile – scala esterna comune a tutti i sub.

Coerenze dell'abitazione e dell'area esclusiva da nord come da scheda:

vano comune mappale 2419 sub. 504, area comune mappale 2419 sub. 501, vano scala e corridoio comune di accesso mappale 2419 sub. 502, portico comune mappale 2419 sub. 503, area comune mappale 2419 sub. 501, area unita all'unità 2419 sub. 515, strada provinciale, mappale 2416, area unita all'unità 2419 sub. 514, area comune mappale 2419 sub. 501

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del posto auto scoperto da nord come da scheda:

area unita all'unità 2419 sub. 513, mappale 3675, area comune mappale 2419 sub. 501.

Salvo errori e come meglio in fatto. Fabbricato ed area pertinenziale graffata descritto a Catasto Terreni col mappale 2419 Ente Urbano della superficie di Are 12,30.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (01 ottobre 2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16.07.2021 presentata per modifiche interne.

(All. A: ultime schede catastali in atti al NCEU del 16 luglio 2021 estratte dallo scrivente in data 5 agosto 2024; elaborato planimetrico, visura catastale estratta dallo scrivente in data 5 agosto 2024, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Caratteristiche zona:

Zona semiperiferica di Castello Cabiaglio, in fregio alla strada provinciale che porta verso Orino ed appena fuori del centro paese, ove sono presente solo alcune attività di vicinato. Zona ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico con linea di superficie.

Servizi offerti dalla zona:

Nel paese, limitata presenza di alcune attività di vicinato

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 16 settembre 2024 ed uno successivo il giorno 1 ottobre 2024 sempre con il custode giudiziario un fabbro che ha provveduto all'apertura della porta di ingresso dell'appartamento.

Alla data del secondo sopralluogo, 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 sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato, ed ora risulta nella disponibilità del custode giudiziario.

- Motivo per il quale non è stato svolto alcun accesso all'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione.

(all. B: Due verbali di sopralluogo con il custode giudiziario)

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 5 agosto 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:**

Nessuna.

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:

Nessuna.

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 4 novembre 2021 ai numeri 22739/3506** atto del 8 ottobre 2021 repertorio 59709/24931 a rogito Notaio dott. Donato Rubinetti di Codogno a favore di "██████████" con sede in Milano codice fiscale ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutata
- Importo capitale € 84.900,00
 Importo complessivo € 127.350,00
 Tasso interesse annuo 1,94%
 Durata anni 30.
- A margine della nota non sono presenti annotazioni riferite ai patti del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 18 giugno 2024 repertorio 12894 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano **trascritto a Varese il 27 giugno 2024 ai numeri 12797/9405** promosso da "██████████" con sede in Milano codice fiscale ██████████ contro l'esecutata signora ██████████ per il diritto di piena proprietà dell'intero degli immobili eseguiti correttamente identificati.
- Pignoramento eseguito per la somma di euro 84.363,00

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data del 5 agosto 2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001****Spese scadute:**

Unità immobiliari in piccolo fabbricato costituito da cinque abitazioni, quattro autorimesse e un posto auto, per il quale è stato detto che non vi è amministratore e che l'unica spesa è quella della luce delle scale che attualmente un condomino paga e si fa rimborsare le quote di spettanza dagli altri abitanti. A ragion del vero però anche l'area comune esterna è da curare ed è stato riferito che al momento la cura viene svolta dagli stessi condomini. Per cui non sono state rilevate rate scadute per spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:



All'atto notarile di acquisto delle unità in oggetto è stato allegato attestato di prestazione energetica che qualifica l'unità in Classe G.

(allegato sotto D copia Ape allegata all'atto di acquisto)

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non vi è amministratore.

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'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 5 agosto 2024 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'esecutata Rancati Valentina Ljuba, in atto dichiaratasi di stato civile libero, con atto di compravendita con atto del dott. Donato Rubinetti di Codogno in data 8 ottobre 2021 repertorio 59708/24930 da [REDACTED] nata a Castello Cabiaglio il giorno 1° dicembre 1959 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Casalzuigno il 7 febbraio 1927 codice fiscale [REDACTED] **trascritto a Varese in data 4 novembre 2021 ai numeri 22738/16094.**

In atto si legge quanto segue: *"in Comune di Castello Cabiaglio, via Provinciale per Orino n. 4, a) appartamento ad uso abitazione posto a piano terra con annessa area di pertinenza; b) posto auto scoperto al piano terra, di pertinenza dell'abitazione di cui alla precedente lettera a); in forza della denuncia di variazione in data 15 luglio 2021 Prot. VA0080781, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati: - foglio 5 mappale 2419 sub. 507, categoria A/3, classe 6, vani 4, Rendita Euro 206,58 (già sub. 1 giusta la variazione di cui sopra) – foglio 5 mappale 2419 sub. 516, categoria C/6, classe 4, mq 30, Rendita Euro 38,73. Coerenze, all'intorno: dell'appartamento, con l'area annessa: strada provinciale, mappale 2418, mappale 2419 subb. 514, 501, 504, 502, 503, 515; del posto auto: enti comuni, mappale 2419 sub. 513, mappale 3675. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.*

Prezzo Convenuto € 85.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità Immobiliare non è riportata alcuna annotazione.

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

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Originari proprietari dell'area mappale 2419 sulla quale è stato costruito



il fabbricato del quale le unità in oggetto sono parte, i signori [REDACTED] per ½ e [REDACTED] o per ½ per atto in data 26 marzo 1972 repertorio 112460 del dott. Luciano Zito **trascritto a Varese in data 6 aprile 1972 ai numeri 3469/2952**, i quali con atto in data 25 febbraio 1973 repertorio n. 118316 del dott. Luciano Zito, **trascritto a Varese il giorno 8 marzo 1973 ai numeri 3404/2962** hanno ceduto la quota di metà ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per un quarto ciascuno.

- Con atto in data 4 febbraio 1998 repertorio n. 43275 del dott. Franco Zito, **trascritto a Varese il 14 febbraio 1998 ai numeri 1628/1155** i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno ceduto la loro quota di un quarto ciascuno ai signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali sono così divenuti unici proprietari per la quota di un mezzo ciascuno dell'intero fabbricato in tale momento descritto a Catasto Fabbricati con i mappali 2419 sub. 1, 2419 sub. 2, 2419 sub. 3, 2419 sub. 4, 2419 sub. 5, 2419 sub. 6, 2419 sub. 7, 2419 sub. 8, 2419 sub. 9 ed il terreno mappale 2419.
- Successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto in data 30 agosto 2014, registrata a Gavirate il 22 marzo 2016 al numero 953/9990/15, trascritta a Varese il 6 aprile 2016 ai numeri 5424/3751, devoluta per testamento olografo pubblicato il 16 luglio 2015 dal dott. Giuseppe Tedone repertorio n. 49978/21034 registrato a Varese il 28 luglio 2016 al numero 19766 serie 1T, la sua quota di metà del fabbricato mappale 2419 è stata attribuita per l'usufrutto della signora [REDACTED] e per la nuda proprietà della signora [REDACTED].
- Accettazione espressa di Eredità a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] per atto in data 16 luglio 2015 repertorio 49978/21034 del dott. Giuseppe Tedone, **trascritta a Varese in data 29 luglio 2015 ai numeri 10992/7633**.

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

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Castello Cabiaglio in data 18 settembre 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle 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 a seguito del rilascio di:

- Licenza Edilizia Pratica n. 112 in data 6 marzo 1973 ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di casa di civile abitazione sul mappale 2419 con Abitabilità rilasciata in data 19 febbraio 1975.
- Pratica 14/2021. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata depositata in da-



ta 22 giugno 2021 protocollo 1976. Agli atti vi è S.C.I.A. prot. 2390 del 5 ottobre 2021 per l'esecuzione dei seguenti lavori "Opere eseguite in parziale difformità – non sostanziale. Della Licenza Edilizia n. 112 del 06/03/1073" relativi all'immobile sito in via Provinciale per Orino 21030 Castello Cabiaglio sul mappale 2419 foglio 5. Comunicazione conclusione del procedimento ai sensi della Legge 241/1990. In relazione alla comunicazione di cui all'oggetto, inerente all'avvenuta esecuzione dei lavori citati in premessa, si comunica che la stessa è stata accolta sotto la piena responsabilità del segnalante e del professionista redattore, il quale assume la qualità di persona incaricata di un pubblico servizio.

(allegati sotto G: istanza accesso atti edilizi, Licenza Edilizia 112/1073, Abitabilità, Pratica 14/2021. Cila prot. 1976/2021, S.,C.I.A. prot. 2390/2021 con parte del grafico di progetto.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (16 settembre 2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente alle ultime schede catastali in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Castello Cabiaglio sono posti in zona ADP II[^] - NTr – Conservazione, riqualificazione e valorizzazione fabbricati e aree a parco o giardino, disciplinata dall'articolo 23.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, il quale dispone che è costituito da una parte delle aree edificate già zona B2 del PRG, con funzioni di parco e/o giardino privato di interesse ambientale e paesaggistico, le essenze arboree e quelle arbustive di interesse botanico in esse presenti, gli elementi di arredo, le opere di carattere decorativo e i fabbricati esistenti in essi inseriti.

Descrizione: di cui al punto A

L'appartamento in oggetto è posto in fabbricato che si eleva ai piani terra, primo e secondo, con cinque unità abitative, quattro autorimesse e un posto auto.

All'area comune di ingresso, tenuta in gran parte a prato, ed interamente recintata, si accede da via Provinciale per Orino civico 4, superato cancello pedonale e carraio. Da portico in parte comune, superata porta metallica con parti di vetro si accede nel vano scala dal quale, a piano terra, si entra nell'unità, composta da ingresso/corridoio, soggiorno con parte cottura, bagno e una camera che presentano le seguenti finiture: porta di ingresso in legno, porte interne in legno con vetro stampato, finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc, bagno con wc, bidet, bidet piatto doccia, attacco per lavatrice e boiler elettrico per produzione di acqua calda, piastrellato e rivestito in ceramica, parte cottura piastrellata. Impianti idrico ed elettrico, no gas. All'esterno parte di portico in proprietà, Non esistono



termosifoni e nulla è stato possibile rilevare al riguardo del riscaldamento dell'unità in quanto non ci sono termosifoni e nell'interno non sono presenti apparecchiature. All'esterno dell'unità, nel corridoio del vano scala, vi è una stufa. Tra le parti comuni dello stabile, ed in adiacenza dell'unità in esame vi è però un vano definito caldaia. Sentita una vicina di casa durante l'accesso, ha detto che il riscaldamento avviene a mezzo di stufe e di non sapere chi è il proprietario di quella presente fuori la porta dell'unità. Interno che presenta le placche dell'impianto elettrico rimosse con fili in parte scoperti, spallette della porta del bagno rimosse, nelle murature la presenza di tracce di umidità, nella camera uno scasso in un muro verso esterno con la presenza nel suo interno di tubo di probabile scarico fognario in quanto l'originario progetto presentava in tale zona il bagno e la partenza della condotta fognaria verso la fossa biologica nell'area comune.

All'esterno, tra il fabbricato e la strada provinciale, vi è l'area di proprietà esclusiva, interamente recintata e tenuta a prato, nella quale vi è un maestoso albero che qualifica l'ambiente, che un collega che conosce più di me la botanica, vista la fotografia, mi ha detto che potrebbe trattarsi di presumibile faggio, *fagus silvatica*.

In angolo di nord est dell'area esterna, vi è il posto auto, non pavimentato ma ricoperto di ghiaietto, non recintato e nemmeno delimitato.

Fabbricato costruito in muratura tradizionale dell'epoca di sua realizzazione, con solette in latero cemento armato, facciate tinteggiate. Area esterna a prato con parti con ghiaia. Il portico è pavimentato in piastrelle di grès ceramico, ed i pilastri alla base si presentano rivestiti con lastre di beola per altezza di circa 30 cm.

Si rileva che a sud ovest del fabbricato, la rete di recinzione dell'area esclusiva non risulta essere stata posata come da planimetria catastale, ma in confine con il comune vano caldaia, occupando così una parte di area comune che non può essere considerata nella valutazione.

Per le relative sistemazioni e manutenzioni interne, all'impianto elettrico, la verifica della tubazione di scarico fognario per accertare i motivi dell'avvenuto scasso del muro, sistemazione e chiusura, riposizionamento della recinzione verso il vano caldaia, si indica costo a corpo per una percentuale del 5% del valore stimato.

Zona posta appena fuori dal centro abitato del paese, nelle cui vicinanze è stato realizzato un posteggio di uso pubblico.

Altezza interna dell'appartamento metri 2,81.

Superfici interne del soggiorno con spazio cottura m² 22,68, camera m² 11,48, bagno m² 5,06, ingresso circa 3 m².

Superficie lorda dell'appartamento circa m² 53,00; della parte di portico circa m² 7,73; dell'area esclusiva circa m² 230.

Del posto auto m² 30 come da superficie catastale.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda commerciale di m² 62,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione che necessita di alcuni interventi di manutenzione, come in precedenza indicati.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno e cottura condizione: normali
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: ceramica Condizioni: normali
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre in legno con vetro semplice condizioni: normali protezione: tapparelle in pvc condizioni: normali
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente condizioni: intervento di manutenzione
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: legno condizioni: normali
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: mancanza delle placche Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con boiler elettrico Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: nulla è stato rilevato se non la presenza di una stufa della quale non è stata chiarita la titolarità all'esterno dell'unità
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Rivestimento facciate con tinteggiatura graffiata e lastre di sasso al piede. condizioni: normali
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Pavimentato in ceramica condizioni: normali
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a doppio battente in metallo micaceo con specchiature in vetro condizioni: normali



Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: Necessità di interventi di manutenzione a pareti ed infissi interni.

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: Normale

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	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	53,00	100%	52,00
Portico esclusivo	sup lorda di pavimento	7,73	30%	2,35
Area esclusiva		230	3%	6,90
TOTALE				62,25
				Arrotondata 62,00

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 – Anno 2022 – Camera di Commercio che per unità abitative abitabili in buono stato riporta valori da € 650,00 a € 850,00 a m² e per posto auto valori da € 3.500,00 a € 5.000,00;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024 riporta valori per abitazioni civili stato conservativo normale da € 980,00 a € 1.200,00 a m².
 - Da ricerche nel mercato immobiliare locale non si sono rilevate proposte di vendita di appartamenti di caratteristiche e ubicazione simili a quelle dell'immobile oggetto della presente.

L'immobile in oggetto è un appartamento a piano terra in un piccolo edificio con cinque unità abitative con spazi a verde, accessibile da cancello sulla provinciale, il quale è posto a piano terra di un edificio privo di vespaio aerato, senza impianto di riscaldamento il quale può avvenire solo con stufa, come confermato da un vicino di casa durante il sopralluogo.

L'area esclusiva qualifica l'unità, la quale però necessita di cura del prato; la presenza del maestoso faggio se può essere considerato un elemento qualificante, per altro verso la sua cura costituisce fonte di spesa.

Per gli interventi di manutenzioni da eseguire all'interno dell'unità e spostamento rete di recinzione zona caldaia, si applica percentuale in diminuzione del 5%.

Il posto auto scoperto è parte dell'area di corte ricoperta da ghiaietto, è ubicato in luogo raggiungibile con manovre e in loco non vi è alcuna sua delimitazione.

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.

Solo tre anni fa i beni erano stati trasferiti al prezzo di € 85.000,00 che poteva essere costituito da prezzo di € 5.000,00 per il posto auto, da cui circa € 1.290,00 a m² per l'appartamento. Si rileva però che è un prezzo non in linea con le quotazioni del mercato vigenti all'epoca, in quanto l'Osservatorio dei Valori Immobiliari, secondo semestre 2021, per abitazioni civili in stato conservativo normale in Castello Cabiaglio aveva pubblicato valori a m² da € 850,00 a € 1.050,00.

All'appartamento si attribuisce valore di € 1.000,00 a m² ed al posto auto, considerata lo stato non pavimentato valore a corpo di € 3.500,00.

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	62,00	€ 1.000,00	€ 62.000,00
Posto auto	30,00	A corpo	3.500,00
TOTALE			€ 65.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.500,00
Valore corpo	€ 65.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e posto auto	62,00 30,00	€ 65.500,00	€ 65.500,00

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

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:

- € 3.275,00

Riduzione del 5% per interventi di manutenzione interna a tubazione e ai muri con loro risanamento ed ai serramenti interni e spostamento rete di recinzione lato caldaia

€ 3.275,00

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

€ 0,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali

- € ,00

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:

€ 58.950,00

Arrot. € 59.000,00

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, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 0%, pertanto:

€ 0,00

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

€ 59.000,00

Nel seguito 4 foto di esterni, sei di interni, due dell'area esclusiva con faggio e due del posto auto.

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

Varese, 13 novembre 2024

L'Esperto nominato



Allegati

Allegato A visure catastali, copia della planimetria catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa

Allegato B verbali di sopralluogo

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data del 5 agosto 2024

Allegato D copia Ape allegata all'atto di acquisto

Allegato E Copia dell'atto di acquisto e nota di trascrizione

Allegato F Note di trascrizione degli atti di provenienza

Allegato G Licenza Edilizia 112/1073, Abitabilità, Pratica 14/2021. Cila prot. 1976/2021, S.C.I.A. prot. 2390/2021 e parte dei grafici di progetto.





