
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: “ [REDACTED] ”
“ [REDACTED] ”

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **38/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Chiodini Elisabetta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Abitazione e autorimessa in Biandronno (VA)
Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa**

Esperto alla stima: Geom. Aceti Gualtiero

Email: gualtiero.aceti@gmail.com

Pec: gualtiero.aceti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 5291, subalterno 503, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 88, rendita Euro 267,27;

Corpo: B

Categoria Catastale: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: foglio 5, particella 5291, subalterno 505, classe 9, consistenza mq 26, superficie catastale mq 29, rendita Euro 57,74;

2. Possesso

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori iscritti

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Altri creditori iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) – 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7 Continuità delle trascrizioni

- **Bene:** Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) – 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Biandronno (VA)

Lotto 001

Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

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 (corpo A), posta al piano terreno di un fabbricato residenziale, situato in via Gramsci n.° 13, angolo via Europa, zona periferica di Biandronno (VA). L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un cortile in comune con una seconda unità immobiliare. All'interno del succitato cortile è posto il corpo di fabbrica costituente l'autorimessa (corpo B).

Identificativo corpi:

Corpo A

Abitazione di tipo economico [A/3]

Unità immobiliare posta al piano terreno in un fabbricato residenziale di n.° 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 appartamenti.

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, una camera matrimoniale ed una camera singola comunicanti tra loro.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **proprietaria per 1/2** in comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (VA) il [REDACTED];

- [REDACTED] **proprietario per 1/2** in comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (VA) il [REDACTED].

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Descrizione:

Comune di Biandronno (VA)

Abitazione di tipo economico: Fg. 5, Mapp. 5291, sub 503 - Cat A/3, - classe 8, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq - rendita € 267,27 – Via Antonio Gramsci n. 13 piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 06/10/2003 protocollo n. 333212 in atti dal 06/10/2003 – Variazione di toponomastica (n. 25319.1/2003);
- Variazione del 17/06/1999 in atti dal 17/06/1999 – Divisione ultimazione di fabbricato urbano (n. C00058.1/1999);
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 17/04/1991 in atti dal 17/06/1999 (n. 7946/1991);
- Classamento del 23/04/1990 in atti dal 20/05/1998 – Classamento automatico in atti dal 27.2.93 PF 1998 (n.13/1990);
- Costituzione del 23/04/1990 in atti dal 10/10/1991 (n. 13/1990).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Terreno al subalterno 501, appartamento al subalterno 504, cortile comune su due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (19.07.2021) l'immobile in oggetto **non** è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17.06.1999.

Corpo B

Autorimessa [C/6]

Autorimessa in corpo staccato, di forma rettangolare, di circa 27,00 mq, con ampio di ingresso (lato ovest), n.° 2 finestre (lato sud) e n.° 1 porta (lato nord).

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 5291, subalterno 503, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 88, rendita Euro 267,27;

Corpo: B

Categoria Catastale: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: foglio 5, particella 5291, subalterno 505, classe 9, consistenza mq 26, superficie catastale mq 29, rendita Euro 57,74;

2. Possesso

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori iscritti

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Altri creditori iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) – 21024

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7 Continuità delle trascrizioni

- **Bene:** Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) – 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Biandronno (VA)

Lotto 001

Via Gramsci n.° 13, angolo via Europa – Biandronno (VA) - 21024

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 (corpo A), posta al piano terreno di un fabbricato residenziale, situato in via Gramsci n.° 13, angolo via Europa, zona periferica di Biandronno (VA). L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un cortile in comune con una seconda unità immobiliare. All'interno del succitato cortile è posto il corpo di fabbrica costituente l'autorimessa (corpo B).

Identificativo corpi:

Corpo A

Abitazione di tipo economico [A/3]

Unità immobiliare posta al piano terreno in un fabbricato residenziale di n.° 3 piani fuori terra, costituito da n.° 4 appartamenti.

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, una camera matrimoniale ed una camera singola comunicanti tra loro.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **proprietaria per 1/2** in comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (VA) il [REDACTED];

- [REDACTED] **proprietario per 1/2** in comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (VA) il [REDACTED].

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Descrizione:

Comune di Biandronno (VA)

Abitazione di tipo economico: Fg. 5, Mapp. 5291, sub 503 - Cat A/3, - classe 8, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq - rendita € 267,27 – Via Antonio Gramsci n. 13 piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 06/10/2003 protocollo n. 333212 in atti dal 06/10/2003 – Variazione di toponomastica (n. 25319.1/2003);
- Variazione del 17/06/1999 in atti dal 17/06/1999 – Divisione ultimazione di fabbricato urbano (n. C00058.1/1999);
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 17/04/1991 in atti dal 17/06/1999 (n. 7946/1991);
- Classamento del 23/04/1990 in atti dal 20/05/1998 – Classamento automatico in atti dal 27.2.93 PF 1998 (n.13/1990);
- Costituzione del 23/04/1990 in atti dal 10/10/1991 (n. 13/1990).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Terreno al subalterno 501, appartamento al subalterno 504, cortile comune su due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (19.07.2021) l'immobile in oggetto **non** è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 17.06.1999.

Corpo B

Autorimessa [C/6]

Autorimessa in corpo staccato, di forma rettangolare, di circa 27,00 mq, con ampio di ingresso (lato ovest), n.° 2 finestre (lato sud) e n.° 1 porta (lato nord).

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **proprietaria per 1/2** in comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (VA) il
[REDACTED];

- [REDACTED] **proprietario per 1/2** in comunione dei beni con
[REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (VA)
il [REDACTED].

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] — Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Descrizione:

Comune di Biandronno (VA)

Autorimessa: Fg. 5, Mapp. 5291, sub 505 - Cat C/6, - classe 9, consistenza 26
mq – sup. catastale totale 29 mq - rendita € 57,74 – Via Antonio Gramsci n. 6
piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 30/04/2020 protocollo n. VA0039629 in atti dal 30/04/2020 – variazione toponomastica d'ufficio (n. 13697.1/2020);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 06/10/2003 protocollo n. 333214 in atti dal 06/10/2003 – Variazione di toponomastica (n. 25321.1/2003);
- Variazione del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 – Edificazione su area urbana afferente a 5/5291/503 5/5291/504 (n. B02830.1/1999).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Cortile comune, terreno al sub 507, cortile comune su due lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (19.07.2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.07.1999.

Imponibilità IVA

- Gli immobili non rientrano nelle casistiche previste dall'Art. 10 D.P.R. 633/1972, pertanto, non potrà sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA e pertanto la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Si allegano sotto la lettera A: Estratto di mappa, schede catastali, ultimo elaborato planimetrico in atti, visure catastali storiche dei corpi A e B, estratto satellitare e di PGT.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

In zona periferica della città di Biandronno, le unità immobiliari sono poste in corrispondenza dell'angolo tra via Gramsci e via Europa, in zona residenziale con spazi verdi, caratterizzato da costruzioni in ville e villette a schiera.

Area urbanistica:

Vicinanza a strade con traffico locale, che collegano tutti i nuclei abitativi della zona.

L'area è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è vicina a servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici e servizi offerti dalla zona:

L'abitazione si trova a circa 200 mt dalla provinciale n. 18, in corrispondenza della quale è posizionata una fermata dell'autobus. Percorrendo la succitata provinciale per circa 500 mt, direzione nord, si raggiunge il centro di Biandronno.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 19 luglio 2021; le operazioni peritali sono iniziate alle ore 15:00.

Alla data del sopralluogo, alla presenza degli esecutari Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e di un incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico mediante laser e bindella e con l'acquisizione della documentazione fotografica.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato [REDACTED].

Si allegano sotto la lettera B: Certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia, estratto per riassunto atto di matrimonio.

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 13.07.2021, 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 Fondiario**

Iscritta in data 03.06.2000 nn. 9085/2181 atto del 30.05.2000 rep. 814 a rogito Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), a favore di "██████████" con sede in █████ (MI) c.f. ██████████ gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente e contro ██████████, nata a █████ (VA) il █████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ e ██████████, nato a █████ (VA) il █████ C.F. ██████████, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Importo capitale £ 185.000.000

Importo complessivo £ 370.000.000

Tasso interesse annuo 5,712%

Durata anni 20.

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**

Iscritta in data 23.01.2007 nn. 1741/368 atto del 27.12.2006 rep. 155776/19121 a rogito Notaio Volpe Bruno di Varese (VA), a favore di "██████████" con sede in █████ (MI) c.f. ██████████ gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente e contro ██████████, nata a █████ (VA) il █████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ e ██████████, nato a █████ (VA) il █████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà, per la quota di ½.

Importo capitale € 140.000,00

Importo complessivo € 280.000,00

Tasso interesse annuo 4.83%
Durata anni 25.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** Atto giudiziario del 20.01.2020 numero di repertorio 69, nota di trascrizione n.3 del 06.03.2020 nn. 3974/2706, pubblico ufficiale "Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese" – Atto esecutivo o Cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili, a favore di: "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] (MI), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 e contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (VA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 e [REDACTED], nato a [REDACTED] (VA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

Si allegano sotto la lettera C: Ispezioni ipotecarie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La proprietà in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta essere costituita in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Allo stato dei luoghi, per un diversamente abile, è possibile raggiungere l'unità immobiliare in autonomia. Per garantire l'intera accessibilità dell'immobile sarà necessario effettuare alcune modifiche al bagno, spostando l'ingresso di quest'ultimo in una posizione più vantaggiosa, eliminando il tavolato della doccia ed installando adeguati sanitari. Il costo per le succitate opere si stima sommariamente in € 5.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato possibile reperire il certificato di prestazione energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 13.07.2021 per immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà, in quote di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate, atto stipulato in Varese, in un locale del [REDACTED] in via [REDACTED] n.º [REDACTED], in data 30.05.2000, nn. 613/537 e **trascritto a Varese in data 02.06.2000 ai nn. 9010/5578.**

In atto si legge quanto segue: "In Comune di Biandronno, a parte del fabbricato sito in via Gramsci numero 13 angolo via Europa, un appartamento al piano terreno composto da tre locali più servizi ed autorimessa di pertinenza in corpo staccato. ... È compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1777 e seguenti del codice civile, tra cui l'area coperta e scoperta del fabbricato individuata al Catasto terreni di detto Comune con il mappale 5291 di are 10 e centiare 80"

NOTA: Per quanto concerne la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato si rileva una incongruenza con le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione, nelle quali viene indicata solo una porzione della particella n. 5291.

Si rimanda al titolo allegato sotto la lettera D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] è pervenuta la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di ½ ciascuno, dal Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], che ha ceduto gli immobili in occasione del precedente citato atto di compravendita del 30.05.2000.

Come meglio indicato nelle visure storiche per immobile allegate sotto la lettera B.

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno in data 27.07.2021, 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:

CORPO A

- Concessione Edilizia N. 32/88, richiesta dal Sig. [REDACTED], per la realizzazione di "casa di civile abitazione trifamiliare", rilasciata in data 23.07.1988;
- Concessione Edilizia in variante N. 33/88 bis, per l'esecuzione di "variante in corso d'opera", rilasciata il 17.07.1991;
- Concessione Edilizia n. 32/88 bis, richiesta dal Sig. [REDACTED], per la "Voltura parziale concessione edilizia n. 32/88 per le opere inerenti il piano terra.", rilasciata il 02.11.1991.

Si riporta che gli uffici preposti hanno reperito allo scrivente il permesso di abitabilità limitatamente al piano primo del fabbricato, rilasciato in data 10.10.1992. Ne consegue che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta sprovvisto del permesso di abitabilità/agibilità.

CORPO B

- Concessione Edilizia N. 84/95, rilasciata al Sig. [REDACTED], per la costruzione dell'autorimessa, in data 12.04.1996.

Si allegano sotto la lettera E le concessioni edilizie e gli annessi elaborati grafici, estratti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (19.07.2021) l'immobile in oggetto è risultato **non** corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra, in dettaglio:

La camera singola, alla quale si accede direttamente dalla camera matrimoniale, è stata aggiunta in un secondo momento, sottraendola all'adiacente unità immobiliare e variando la disposizione dei tavolati del bagno e della camera matrimoniale, senza alcun tipo di autorizzazione.

Per sanare il succitato abuso sarà necessario presentare all'U.T.C. del Comune di Biandronno una C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo della succitata pratica si stima in € 2.000,00, comprese spese tecniche ed oblazione.

In corrispondenza del prospetto ovest è stato posizionato un pergolato in materiale metallico ancorato al suolo e, a protezione dell'ingresso all'unità immobiliare, è stata posizionata una tettoia in materiale ligneo con copertura in tegole.

Per le succitate opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia autorizzativa.

Il costo per la rimozione del pergolato e della tettoia si quantifica, in linea di massima, in €1.000,00.

Come precedentemente descritto, non è stato possibile reperire l'agibilità dell'unità immobiliare (corpo A). Il costo per la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità e relativi allegati si stima di massima in € 2.000,00.

Alla data del sopralluogo l'appartamento (corpo A) non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, in quanto non viene rappresentato un tavolato del bagno ed altre piccole imprecisioni.

L'ultimo Elaborato Planimetrico in atti risulta incompleto, non rappresentando in maniera precisa la proprietà oggetto di esecuzione; infine, nel succitato elaborato planimetrico, non viene rappresentata l'autorimessa.

Il costo per la redazione e la presentazione dell'aggiornamento catastale e dell'Elaborato Planimetrico si stimano in € 800,00.

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (19.07.2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Anche l'ultima scheda catastale in atti al NCEU è conforme allo stato dei luoghi.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Biandronno, risultano azionati in Ambito AUR 1 "Tessuto diffuso con prevalenza edifici isolati con giardino (art. 29.1 NdA)". Leggendo le Norme di Attuazione riferite alla succitata zona si legge: *"di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione"*.

Gli immobili non ricadono in zone tutelate paesisticamente (ex D.Lgs. 42/2004).

Come meglio indicato nella documentazione catastale allegata sotto la lettera A.

Descrizione: di cui al punto A

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato residenziale edificato nella fine degli anni '80.

Situato in una zona periferica di Biandronno, il fabbricato è posto in via Gramsci, angolo via Europa, in una zona residenziale in cui prevalgono costruzioni isolate con giardino. Il fabbricato non è distante dalla provinciale n. 18, arteria con la quale è possibile raggiungere direttamente il centro di Biandronno.

Il fabbricato, che non è costituito in condominio, ha accessi plurimi, sia da via Gramsci che da via Europa, ha forma rettangolare e si sviluppa per 3 piani fuori terra.

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione si accede da via Gramsci n.° 13, per mezzo di un giardino in comune con l'appartamento al sub. 504.

L'unità residenziale in oggetto, con materiali e finiture di discreta qualità, è posta al piano terra, con triplice affaccio, a nord sul cortile di proprietà del sub. 501, ad ovest e sud sul cortile comune.

L'appartamento è risultato composto, al momento del sopralluogo, da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, una camera matrimoniale ed una camera singola comunicanti tra loro.

La camera singola, aggiunta in un secondo, non è collegata con l'impianto di riscaldamento dell'abitazione, e l'impianto elettrico non è sotto traccia (sono ancora presenti le prese di corrente precedentemente collegate all'appartamento adiacente, ora scollegate).

Il bagno è composto da n.° 5 elementi: lavabo, WC, bidet, vasca e doccia.

Il contatore dell'acqua è in comune con l'appartamento adiacente, sub. 504.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'autorimessa, in corpo staccato, è ubicata nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale ed è composta da un unico locale, che consente la rimessa di n.° 2 autovetture, con ampio accesso dal cortile comune, prospetto ovest, un secondo accesso per mezzo di una porta dal prospetto nord e presenta due finestre sul prospetto sud che si affacciano sul cortile comune.

H. interna mt 2,60 circa al rustico.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 89,00 circa.

L'autorimessa sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 33,50 circa.

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): Intonacati a civile e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate a civile e tinteggiate.

Rivestimenti (componente edilizia): Rivestimenti in piastrelle di ceramica
Ubicazione: bagno e cucina
condizione: buone

<i>Pavim. Interna</i>	Pavimenti in piastrelle di ceramica, con zoccolini dello stesso materiale. Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone oscuranti: tapparelle manuali in materiale plastico. condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno. condizioni: buone
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tranne che nella camera singola condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente.
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas in cucina Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – radiatori condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono
<i>Rivestimenti facciate (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate e tinteggiate, zoccolatura in ceramica H 50 cm circa, pareti non isolate termicamente. condizioni: buone
<u><i>Stato di conservazione interna generale del bene:</i></u>	<u>discreto</u>

Caratteristiche descrittive corpo B:

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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Al rustico – travetti e pignatte a vista.
<i>Copertura:</i>	Piana, in cemento armato, lattoneria in lamiera.
<i>Pareti (interne):</i>	Al rustico.

<i>Pavim. Interna</i>	Battuta di cemento.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in materiale metallico.
<i>Porta laterale:</i>	tipologia: a battente in materiale metallico. condizioni: buone
<i>Porta di ingresso:</i>	basculante motorizzata in legno. condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: canaline a vista. Certificazioni: non rinvenute
<i>Rivestimenti facciate (componente edilizia):</i>	Facciate intonacate e tinteggiate, con parti ammalorate in fase di distacco, zoccolatura in ceramica H 30 cm circa, pareti non isolate termicamente. condizioni: pessime
<i><u>Stato di conservazione interna generale del bene:</u></i>	<u>discreto</u>

Si allega sotto la lettera F la documentazione fotografica delle unità immobiliari in oggetto.

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, come segue:

Corpo	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	89,00	100%	89,00
B	Autorimessa	sup lorda di pavimento	33,50	100%	33,50

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:

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2020
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020

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 venale attuale a corpo e non a misura.



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

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico [A/3]	89,00	€ 1.000,00	€ 89.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 89.000,00
Valore corpo	€ 89.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 89.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.000,00

CORPO B

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>		<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa [C/6]	35,50		€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.000,00
Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	89,00	€ 89.000,00	€ 89.000,00
B	Autorimessa	35,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00
			TOTALE	€ 104.000,00

- Nel valore totale sopra esposto si considera compresa la quota di comproprietà sul giardino in comune con il sub. 504.

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 5.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 5.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 93.000,00</u>
---	---------------------------

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
Luino, 22.09.2021

l'Esperto nominato
Aceti Geom. Gualtiero

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Estratto di mappa, schede catastali, ultimo elaborato planimetrico in atti, visure catastali storiche, estratto satellitare e di PGT.

Allegato B

Certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia, estratto per riassunto atto di matrimonio.

Allegato C

Ispezioni ipotecarie.

Allegato D

Atto di compravendita.

Allegato E

Concessioni edilizie e gli annessi elaborati grafici, estratti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Biandronno.

Allegato F

Documentazione fotografica.

Allegato G

Versione della perizia di stima redatta in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

Invio perizia alle parti

