

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro: 

N° Gen. Rep. **55/2023**

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

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Abitazione in Arcisate (VA)

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/7] e [C/6] con box doppio

Dati Catastali: Comune A371 - ARCISATE (VA) **Fabbricati**

Sezione urbana AR Foglio **11** Particella **6250** Subalterno **3**

Sezione urbana AR Foglio **11** Particella **6250** Subalterno **4**

Dati Catastali: Comune A371 - ARCISATE (VA) **Terreni**

Foglio **9** Particella **5414**

Foglio **9** Particella **5496 ENTE URBANO**

2. Possesso

Bene: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: LEVITICUS SPV S.R.L. cf 14978561000

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Conte Camillo Benso di Cavour - P.T-1-2 – Arcisate (VA) - 210151

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Arcisate (VA)
Lotto unico
 Via Conte Camillo Benso di Cavour

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare adiacente ad un fabbricato industriale, disposta su tre livelli, al piano terra si trova l'ingresso, il doppio box e un locale tecnico, al piano 1 è allocato un ampio appartamento, al piano secondo mansardato è allocato un appartamento da ultimare con accesso indipendente, oltre a parti comuni in Arcisate (VA) in zona periferica.

Identificativo corpo: A.

Abitazione in appartamento [A/7] sita in Via Conte Camillo Benso di Cavour al piano T- 1 e 2 e doppio box **[C/6]** sito in Via Conte Camillo Benso di Cavour a piano T in Arcisate (VA).

L'appartamento è disposto su due livelli, con caratteristiche intrinseche di ottimo livello, con caratteristiche estrinseche mediocri;

appartamento al piano primo con ingresso e cantina al piano terra, soggiorno grandissimo con ampio balcone, cucina, due disimpegni, una dispensa, un ripostiglio, tre camere con balcone, due bagni, e annesso al piano sottotetto locali in rustico da ultimare con accesso indipendente;

un'autorimessa grande al piano terra con accesso da spazio comune, annesso terreno pertinenziale, il tutto in condizioni manutentive ottime.

Allo stato del sopralluogo, gli interni dell'appartamento a piano terra e piano primo si presentano qualitativamente in ottimo stato e con una distribuzione funzionale ed efficiente molto gradevole, l'appartamento al piano secondo è indipendente con accesso proprio è allo stato rustico, all'esterno l'edificio è completo di intonaci in discrete condizioni e gli infissi sono in discrete condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria.

La centrale termica dell'intero appartamento è posta in una unità di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento.

L'intera unità abitativa confina con una fabbrica/attività industriale.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Pignoramento: Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED]



Diritto di: Abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

con diritto di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni e

con diritto di Abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Comune di Arcisate (VA), Via CAVOUR Piano T - 1 - 2

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Sezione urbana AR Foglio 11 Particella 6250 Subalterno 3-
 Categoria **A/7**, Classe 4, Consistenza 12,5 vani , Via CAVOUR Piano T - 1 - 2
 superficie: Totale: 369 m² Totale: escluse aree scoperte: 367m² Rendita: Euro
 1.226,59

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 30/08/2018 Pratica n. VA0087536 in atti dal 30/08/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24771.1/2018),
- VARIAZIONE del 20/05/2016 Pratica n. VA0063161 in atti dal 20/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21333.1/2016),
- VARIAZIONE del 20/02/1997 in atti dal 20/02/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. C01134.1/1997),
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/10/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 178/1987),
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Coerenze

dell'abitazione:

- del piano primo e secondo, a corpo: prospetto su marciapiede comune, quindi su accesso comune, su altra unità immobiliare di cui al subalterno 2 e, per chiudere, su corte comune;
- della cantina e dell'atrio di ingresso al piano terreno, a corpo: altra unità immobiliare di cui al subalterno 2, quindi corridoio comune e nuovamente altra unità immobiliare di cui al subalterno 2 e, per chiudere marciapiede comune;

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

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13/11/2023) l'immobile in oggetto, A/7, è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: 20/02/1997 - n. T71757

Occorre aggiornare le planimetrie catastali per variazione di diversa distribuzione interna attraverso un DOCFA – il costo per il servizio professionale di **aggiornamento catastale è di circa 1.000,00 €** inclusi oneri di legge e spese.

- (All. da B1: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28.10.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)



Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A371 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5414

Codice Comune A371 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5418

Codice Comune A371 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5496

Box doppio:

Catasto Fabbricati Sezione urbana AR Foglio 11 Particella 6250 Subalterno 4 –

Categoria **C/6**, Classe 8, consistenza 31 mq, superficie catastale 36 mq, Via CAVOUR Piano T , Rendita: Euro 88,06

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2021 Pratica n. VA0081345 in atti dal 16/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25823.1/2021),
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/10/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 178/1987),
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Coerenze

del

box:

- dell'autorimessa: accesso comune, altra unità immobiliare al mappale 6250/2, corridoio comune e nuovamente altra unità di cui al subalterno 2;

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

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13/11/2023) l'immobile in oggetto, C/6 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU
Data presentazione: 02/10/1987.

(All. da B2: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28/10/2023; visura catastale estratta dalla scrivente)

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 5414 Qualità **SEMIN ARBOR** Classe 3
Superficie in mq 220 Reddito Dominicale **Euro 1,02** Reddito Agrario **Euro 1,08**

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 30/03/1983 in atti dal 19/03/1999 IST.16054/98 (n. 7.3/1983),
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze

- dell'altra area pertinenziale di cui al mappale 5414: via Cavour (ora via Luigi Ceriana numero 1), corte comune, marciapiede comune e accesso comune.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13/11/2023) il mappale è risultato corrispondente all'ultima visura catastale estratta e all'estratto mappa.

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A371 - SezUrb AR - Foglio 11 - Particella 5496/

Codice Comune A371 - SezUrb AR - Foglio 11 - Particella 6250/

(All. da B3: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28/10/2023; visura catastale estratta dalla scrivente)



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

Catasto Terreni Foglio 9 Particella 5496 Qualità Classe **ENTE URBANO**

Superficie in mq 555

Dati derivanti da:

- Tipo Mappale del 09/11/2000 Pratica n. 126142 in atti dal 09/11/2000 (n. 126142.1/2000)
- SCRITTURA PRIVATA del 26/05/1999 in atti dal 23/06/1999 (n. 5880.1/1999)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A371 - SezUrb AR - Foglio 11 - Particella 5496/

Codice Comune A371 - SezUrb AR - Foglio 11 - Particella 6250/

(All. da B6: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 28/10/2023; visura catastale estratta dalla scrivente)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Arcisate (VA); zona industriale di buona appetibilità, caratterizzata da manufatti industriali, da caratteristiche estrinseche sufficienti ed intrinseche di livello medio/alto, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica del paese.

Area urbanistica:

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento scarso con il sistema di trasporto pubblico, molto distante la fermata TPL che si trova sulla SS344.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole.

Trattasi di una zona a destinazione industriale/commercio all'ingrosso.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 novembre 2023 alle ore 15.00 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore e dai suoi familiari (anche minori).



(all. E: Verbale di sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 26/10/2024 per nominativo ed immobile con estrazione di note (all. C1 e C2), 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:

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Registro generale n. 13706 Registro particolare n. 9188 Presentazione n. 2 del 16/09/2020 - **ATTO GIUDIZIARIO del 02/07/2020** Numero di repertorio **2033** emesso dal TRIBUNALE DI VARESE.

Si rimanda alla lettura integrale dell'allegato C8.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Trascrizione presentata il 04/05/2023 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 6387 Registro generale n. 9282 Tipo di atto: 9108 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – **Atto pubblico Repertorio numero 47504** Raccolta numero 39524 del Notaio Candore Carmelo, costituente **diritto di abitazione** del [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI **FONDO PATRIMONIALE** ATTO NOTARILE PUBBLICO del 29/06/2012 Numero di repertorio 38039/31352 Registro generale n. 11397 Registro particolare n. 8000 Presentazione n. 1 del 05/07/2012; **i beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritta a Varese in data 08/11/2007 Numero di repertorio 23365/18595 con atto del Notaio CANDORE CARMELO di ARCI-SATE (VA), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico di:

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale oggetto di esecuzione per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



Importo capitale € 350.000,00
 Importo complessivo Totale € 700.000,00
 Tasso interesse annuo 5.8%
 Durata 19 anni 11 mesi
 A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:** - ATTO GIUDIZIARIO del 27/02/2023 Numero di repertorio 622 trascritto a Varese il 22/03/2023 Registro generale n. 5875 Registro particolare n. 3918 promosso da [REDACTED]
 [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente e correttamente identificato, a carico dell'esecutata:
 [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, correttamente identificato.

Il precetto e' stato notificato per la complessiva somma di euro 194.542,96 oltre interessi fino al saldo e spese, come riportato al quadro D della nota.

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

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(All. da C1 a C9: ispezioni Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note sviluppate)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

La debitrice ha dichiarato che non è stato costituito un condominio pertanto non risultano spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

~~Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due~~



~~anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.~~

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 all'esecutario e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28/10/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per il diritto di Abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di **Atto di Cessione conseguente a separazione consensuale omologata del 19/11/2015** Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) **Repertorio n. 47504** - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11466.1/2015 Reparto PI di VARESE in atti dal 23/11/2015. (all. D2: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Alla [REDACTED] la piena proprietà 1/1 del bene è pervenuta con **Atto di Cessione conseguente a separazione consensuale omologata del 19/11/2015** del Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) **Repertorio n. 47504** - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11466.1/2015 Reparto PI di VARESE in atti dal 23/11/2015, da parte di [REDACTED] che si è riservato il diritto di abitazione del bene in oggetto, - che il Tribunale Civile di Varese con decreto in data 22 aprile 2015, cronologico numero 5437/15, omologa numero 231/15, ha omologato la separazione dei predetti coniugi, che tra l'altro prevede nell'ambito della sistemazione dei rapporti patrimoniali, la cessione delle quote dei beni immobili di proprietà dal signor [REDACTED] alla signora Cilli Altomare.
- o Al sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 19/11/2015 è pervenuto con **Atto del 08/11/2007** Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Sede ARCISATE (VA) **Repertorio n. 23364** - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 15959.1/2007 Reparto PI di VARESE in atti dal 12/11/2007 da [REDACTED]
- o A [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta da **Atto del 30/09/2005** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE (VA) **Repertorio n. 2227** - **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI** Rettifica la trasc. n.2676/2006 Trascrizione n. 3154.1/2006 Reparto PI di VARESE in atti dal 09/03/2006 da [REDACTED] per la Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 30/09/2005.



- o A [REDACTED] per la Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 30/09/2005 e a [REDACTED] per la Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 30/09/2005 la proprietà è pervenuta con **Atto del 20/11/2000** Pubblico ufficiale ROVERA SERGIO Sede GAVIRATE (VA) **Repertorio n. 34676 - COMPRAVENDITA** Trascrizione n. 12381.1/2000 Reparto PI di VARESE - Pratica n. 2743 in atti dal 08/01/2001 da [REDACTED] Proprietà 1000/1000 fino al 20/11/2000.

(all. D1 e D2: atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Arcisate in data 28 ottobre 2023, ed è pervenuta risposta dagli Uffici medesimi del Comune in data 9 novembre 2023; l'accesso agli atti è avvenuto in data 9/11/2023.

Agli atti d'ufficio sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

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

Pratiche edilizie depositate sono le seguenti:

- P.E. 298 del 1982 - concessione edilizia per costruzione fabbricato industriale – capannone artigianale con annessi ufficio, esposizione e abitazione;
- P.E. 136 del 2000 – concessione in sanatoria per trasformazione sottotetto non abitabile in locali abitabili (**opere parzialmente realizzate**);
- P.E. 36 del 2010 – DIA per diversa distribuzione degli spazi interni e opere esterne in facciata, pratica edilizia relativa a:
 - ~ Diversa distribuzione spazi interni a piano secondo,
 - ~ Diversa distribuzione spazi interni a piano terra,
 - ~ **Demolizione scala interna a chiocciola per accesso ai locali ad uso Hobby al piano secondo /allegato G3 pag. 17)*,**
 - ~ **Formazione nuova scala interna per accesso ai locali al piano secondo** (realizzata in altra unità immobiliare, pertanto non utilizzabile)*.
- P.E. 170 del 2010 – Comunicazione di interventi edilizi – manutenzione straordinaria del mercato esistente in eternit**

(Allegate copia Pratiche Edilizie da G1 a G4 scansionate presso il Comune di Arcisate).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (13/11/2023) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra: al piano primo è stata demolita la scala a chiocciola ma non è stata costruita la scala di accesso al piano secondo dall'interno, pertanto il piano secondo non è collegato al piano primo come da relazione depositata agli atti del Comune – **difficoltà edilizia sanabile**;

per accedere al piano secondo sottotetto si può accedere solo dall'esterno attraverso una scala in cemento armato costruita senza alcuna autorizzazione – tale scala non rispetta la distanza dal confine pertanto non è sanabile e dovrà essere demolita interamente– **difficoltà edilizia non sanabile**;



gli elaborati della pratica edilizia allegato G3, riportano in pianta da pag 12 a pag 14 una scala di accesso dal piano terra al piano secondo, allo stato dei luoghi e allo stato di proprietà non risulta poiché è posizionata in altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento – **correzione pratica edilizia**;

al piano secondo la distribuzione interna autorizzata e realizzata non è stata riportata sulle planimetrie catastali, in planimetria viene riportato un balcone al posto dell'attuale scala di accesso esterna da demolire, pertanto la planimetria catastale risulta diversa dallo stato dei luoghi – **difformità catastale**.

Tali discrasie edilizie e catastali dovranno essere oggetto di accurato studio da parte di un tecnico abilitato al fine di presentare la corretta istanza di regolarizzazione in Comune per tutto ciò che è sanabile e successivamente aggiornare le planimetrie catastali – l'importo del compenso per tali **pratiche per sanatoria ammonta ad euro 3.000,00** per pratiche edilizie e catastali da aggiornare incluso oneri di legge, oltre a altri **2.000,00 per sanzioni amministrative** da versare al Comune.

Dovrà essere **demolita la scala esterna** esistente in c.a. poiché non è sanabile – i costi di demolizione ammontano a circa **10.000,00 euro**.

Dovrà essere progettata e realizzata una **scala interna che colleghi il piano primo con il piano secondo**, pertanto gli oneri del professionista iscritto all'albo per progettazione e istanza edilizia oltre alla direzione lavori ammonta a circa **7.000,00 euro** incluso oneri di legge, la relativa realizzazione ammonta a circa **20.000,00 euro incluso IVA**.

A piano terra il locale caldaia si trova in un locale non di proprietà – difformità catastale; occorrerà liberare il locale e posare una **nuova caldaia nel locale** di proprietà come indicato nelle mappe, purtroppo la caldaia esistente è molto grande e non potrà essere riutilizzata in una fase di montaggio e smontaggio, inoltre si dovrà **modificare anche parte dell'impianto di riscaldamento** a seguito dello spostamento della caldaia: tali modifiche ammontano a circa **20.000,00 euro**.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 20/02/1997 per l'appartamento.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 02/10/1987 per l'autorimessa.

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Arcisate, ricadono nel perimetro **TESSUTO EDILIZIO ORDINARIO – AREA MONOFUNZIONALE DESTINATA AD ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE**.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è

- un appartamento disposto su tre piani, terreno, primo e secondo (sottotetto) collegati da scala interna sino al piano primo, il secondo piano è accessibile unicamente da una scala esterna;
- piano terra composto da atrio d'ingresso, cantina, e ampia scala di accesso interno al piano primo;
- locale autorimessa, locale tecnico e porzione di area pertinenziale al piano terreno;



- sei locali e servizi al piano primo e l'intero sovrastante sottotetto al piano secondo, con annessa altra adiacente porzione di area pertinenziale non agricola;
- corte comune, marciapiede comune e accesso comune;
- è compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato del quale le unità immobiliare sopra descritte fanno parte ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

L'involucro esterno con intonaco al civile per esterni è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono coevi all'epoca di costruzione in ottime condizioni di manutenzione, necessita solo di manutenzione ordinaria.

L'immobile è posizionato nella zona periferica di Arcisate in zona a destinazione prevalentemente industriale; di scarsa appetibilità, caratterizzata da un'edilizia industriale, scarsamente dotata di servizi – ha scarsi collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, per gli spostamenti si necessita di automezzo privato.

Si segnala che l'appartamento, seppur presenta finiture di alto pregio, confina con un capannone industriale dove da mattina a sera si svolge una attività produttiva continua molto rumorosa così come constatato in sede di sopralluogo; molto probabilmente **i rumori prodotti dalla produzione industriale adiacente vanno oltre i decibel accettabili, questo rende l'immobile inappetibile o con scarse possibilità di immetterlo sul mercato.**

Si suggerisce, ai fini della propria sicurezza, di verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite, non sono state rinvenute le dichiarazioni impianti presso il Comune di Arcisate.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 330,00 circa per l'appartamento a piano terra e secondo, di 31,35 mq circa il box doppio a piano terra, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 330,00 incluso il piano secondo e il piano terra, escluso il box singolo.

L'area di proprietà esclusiva di 220 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, il piano secondo sottotetto è inagibile poiché i lavori sono interamente da ultimare (impianti e finiture).

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



Plafoni (componente edilizia):	Intonaco al civile per interni imbiancati
Pareti (interne):	Intonaco al civile per interni
Rivestimento (componente edilizia):	marmo Ubicazione: bagno e cucina condizione: ottime
Pavim. Interna	materiale: marmo Condizioni: ottime
Infissi esterni:	tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con gelosie in PVC; condizioni: ottime
Infissi interni:	tipologia: porte a battente e scorrevoli condizioni: ottime
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: ottima
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: non rinvenute
Aria/Condizionata (impianto):	Assente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	Assente
TV:	Presente
Citofono (impianto):	Presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Rivestimento rasato al civile per esterni condizioni ottime
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Pavimentazione in pietra, cemento, bitume condizioni: buone
Portone di ingresso:	tipologia: cancelletto in ferro condizioni: buone
Portineria	<u>Assente</u>



Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione
interna del bene: ottimo

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento piano primo	200,00	100%	200,00
Abitazione piano secondo	Sup. lorda di pavimento vani non comunicanti	185,00	50%	92,50
balconi	Sup. lorda	38	30%	11,40
Autorimessa Box doppio	A corpo	A corpo	100%	A corpo
Area di proprietà esclusiva	Sup. lorda	220	10%	22,00
TOTALE		643,00		325,90
				Arrotondata 330,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta 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 – 2023 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi: Lotto N.1**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione in appartamento [A7]	330,00	€ 1.000,00	€ 330.000,00
BOX doppio	A corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOTALE			€ 350.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 350.000,00
Valore corpo	€ 350.000,00
Valore accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 350.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 350.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	330,00	€ 330.000,00	€ 330.000,00
	BOX doppio	A corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 17.500,00

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 incluso demolizioni e sanzioni amministrative – indicative:

- € 63.000,00

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

€ 0,00



~~Pendenze Condominiali:~~

- € 0,00

~~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:

€ 269.500,00

Arrot. € 270.000,00

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

€ 00,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**€ 270.000,00**

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

Con osservanza
Varese, 26/10/2024

I'Esperto
arch. Ida Capuano



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

-  A DocumentazioneFotografica_EI_55_2023.pdf
-  B0 DOC_1678734273.pdf
-  B1 PLN_197197401_1.pdf
-  B2 PLN_197197401_2.pdf
-  B3 DOC_1678734258.pdf
-  B4 DOC_1678734229.pdf
-  B5 DOC_1678734216.pdf
-  B6 DOC_1679572074.pdf
-  C1 DOC_1778073808.pdf
-  C2 DOC_1778075488.pdf
-  C3 DOC_1778075071.pdf
-  C4 DOC_1778075072.pdf
-  C5 DOC_1778075073.pdf
-  C6 DOC_1778075074.pdf
-  C7 DOC_1778075075.pdf
-  C8 DOC_1778075076.pdf
-  C9 DOC_1778075077.pdf
-  D1 Rep 23364 d3I 2007.pdf
-  D2 Rep 47504 del 2015.pdf
-  E Verbale operazioni peritali EI 55_2023.pdf
-  F Quotazioni immobiliari.pdf
-  G1 PE 2098_1982.pdf
-  G2 PE 136_2000.pdf
-  G3 PE 36_2010.pdf
-  G4 PE 170_2010.pdf
-  H INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf

Invio perizia alle parti

26/10/2024 22:59
26/10/2024 22:58
26/10/2024 22:55

Comunicazioni intercorse

 Libero Mail_ Posta richiesta accesso atti risosta Comune Arcisate.pdf	09/11/2023
 Libero Mail_ Posta Richiesta copia atto di provenienza per conto del Tribunale di Varese - EI 55_2023.pdf	29/10/2023
 Sportello Unico Digitale _ Comune di Arcisate.pdf	29/10/2023
 webmail.pec.it_Ricevuta Presentazione istanza accesso atti ARCISATE .pdf	29/10/2023

