
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giulia Tagliapietra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione in Varese via Valganna n. 137

Esperto alla stima: CTU Roberta Binda architetto
Email: archiroby@libero.it
Pec: roberta.binda@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: appartamento foglio 9 , particella 6976 sub. 18;

2. Possesso

Bene: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo risulta occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: con adeguamenti

4. Creditori Iscritti

Bene: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: ██████████

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Varese
Lotto 001
via Valganna n. 137 - Varese - (Va) 21100

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 5 con cantina.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile[A/2] sita in via Valganna n. 137 -Varese - (Va) 21100

Unità immobiliare posta al piano quinto mansardato con cantina al piano S2, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere un disimpegno e un bagno, un locale sgombero con altezza imposta circa 150 raggiungibile dal locale soggiorno/cucina.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Varese (L682) (VA)

Abitazione di tipo civile: Varese (Va) Fg. 6 Mapp. 6976 sub 18 - Cat A/2, - zona cens. / - classe 2, consistenza vani 4 – sup. catastale totale 90 mq, rendita € 382,18 Lire 740.000 – via Valganna n. 137 Varese 21100.

Dati derivanti da:

Coerenze dell'abitazione come da scheda: l'unità è libera sul lato nord, est ed ovest, confina con altra unità abitativa e la scala condominiale sul lato

sud come riportato in planimetria catastale. La cantina confina a sud con il cavedio ad est e ovest con altre unità, a nord con corridoio comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20.05.2022) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.12.1962. Nello stato di fatto è stata ricavata una seconda stanza dal locale soggiorno chiudendolo con una tramezza ed è stata eliminata la porta che metteva in comunicazione ingresso-cucina. E' stato inserito un lucernario nel locale cucina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Varese, non lontano però dal centro della città. Lo stabile è posto in zona residenziale-commerciale.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie autobus e linea ferroviaria statale e ferrovie-nord.

Servizi offerti dalla zona:

Presenza di servizi, attività commerciali, scuole di più ordini e gradi di studio.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il primo sopralluogo in data 10 maggio 2022 ore 14.30 con esito negativo, successivamente il 20 maggio 2022 alle ore 15.00 con esito positivo sempre a seguito di contatti da parte del Custode Giudiziario.

(Si allegano i verbali)

Alla data del sopralluogo (20 maggio 2022), la 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 "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato con regolare contratto di affitto (allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 12.07.2022 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:**

✓ **Trascrizione del 27.03.2004** Reg. particolare 4253, Reg. Generale 6826 – Atto notarile pubblico

data 23.03.2004 n. repertorio 3170/1848 [REDACTED]
[REDACTED] sede Cassano Magnago (Va) , specie: Atto tra vivi, compravendita. Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2.

Soggetti a favore: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di proprietà per ½

[REDACTED]
Diritto di proprietà per ½

Soggetti contro: [REDACTED]
[REDACTED].Diritto di proprietà: per 1000/1000. Regime: separazione dei beni.

✓ **Iscrizione del 27.03.2004** Reg. particolare 1391, Reg. Generale 6827 – Scrittura privata con sottoscrizione autentica

data 23.03.2004 n. repertorio 3171/1849, [REDACTED]
[REDACTED] sede Cassano Magnago (Va). Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 90.000,00 tasso interesse annuo 3,9% totale 135.000,00 durata 15 anni. Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2.

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [redacted]
 [redacted] Diritto di proprietà per ½ [redacted]
 [redacted] Diritto di proprietà per ½. Annotazioni presentata il 07.11.2007 servizio P.I. Varese, registro particolare 5114 reg. generale n. 27159 tipo atto: Cancellazione totale avvenuta in data 02.08.2007.

- ✓ **Dom. di annotazione del 07.11.2007** Reg. particolare 5114, Reg. Generale 27159 – Scrittura privata con sottoscrizione autentica

data 18.09.2007 n. repertorio 6856/4963, [redacted]
 [redacted] sede Milano, tipo di annotazione : annotazione a iscrizione, descrizione cancellazione totale valore degli immobili liberati € 135.000,00. Soggetti a favore: [redacted]

[redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro: [redacted]

[redacted] Diritto di proprietà per ½ [redacted]

Diritto di proprietà per ½.

- ✓ **Trascrizione del 09.06.2007** Reg. particolare 8385, Reg. Generale 14114 – Atto tra vivi scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Data 31.05.2007 n. repertorio 232902/13827, [redacted]
 [redacted] sede Milano, specie Atto tra vivi, descrizione compravendita. Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2.

A favore: [redacted]

[redacted] Diritto di proprietà: per ½ in regime di separazione dei beni . Contro: [redacted]

[redacted] ,Diritto di proprietà per ½ .Regime di proprietà comunicazione legale con [redacted]

[redacted] Diritto di proprietà per ½. Regime di proprietà comunione legale con [redacted].

- ✓ **Iscrizione del 09.06.2007** Reg. particolare 3530, Reg. Generale 14115 – Atto notarile pubblico

data 31.05.2007 [redacted]
 [redacted] Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale € 125.000,00 tasso interesse annuo 5,7% totale € 187.500,00 durata 30 anni .Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 137, piano 5-S2.

A favore [redacted] per diritto di proprietà quota 1/1. Contro : [redacted]

[redacted] Diritto di proprietà: per [redacted]

½ in regime di separazione dei beni .

Annotazione presentata il 06.10.2017 servizio P.I. Varese reg. particolare 3293, reg. generale 17885 tipo atto restrizione di beni.

✓ **Dom. di annotazione del 06.10.2017** Reg. particolare 3293, Reg. Generale 17885 – Atto giudiziario

data 14.08.2017 pubblico ufficiale Tribunale di Varese CF. 80100530122 sede Varese, annotazione a iscrizione restrizione beni, valori immobili liberati € 30.100,00 .Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2. A favore Banca per la casa S.P.A. Sede Milano CF. 13263030150 ,

✓ **Trascrizione del 24.08.2017 27.11.2015** reg. generale 15705 reg. particolare 10635

data 14.08.2017 atto giudiziario , n. repertorio 360 pubblico ufficiale Tribunale di Varese CF 80100530122 sede Varese, descrizione decreto di trasferimento immobili. Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2. A favore

,Diritto di proprietà: per 1/1 Contro ,Diritto di proprietà: per ½ ,Diritto di proprietà: per ½ .

4.2.2 Pignoramenti:

✓ **Trascrizione del 27.11.2015** reg. generale 16960 reg. particolare 11731 Verbale di Pignoramento immobili

data 03.11.2015 atto giudiziario n. repertorio 5334 Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese CF. 80013340124 sede Varese specie Atto esecutivo o cautelare descrizione verbale di pignoramento immobili .Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2. A favor

per diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

atto di precetto notificato in data 10.08.2015 per l'importo complessivi di euro 5.133,61 oltre interessi legali maturati. Annotazione presentata il 06.10.2017 servizio di P.I. Di Varese reg. particolare 3292 reg. generale 17884 restrizione beni.

- ✓ **Dom. di annotazione del 06.10.2017** Reg. particolare 3292, Reg. Generale 17884 – Atto giudiziario

data 14.08.2017 atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Varese CF. 80013340124 sede Varese, tipo di annotazione Annotazione a trascrizione, descrizione restrizione dei beni .Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2. A favore di [REDACTED].

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro [REDACTED]

- ✓ **Trascrizione del 14.07.2020** reg. generale 9680 reg. particolare 6362 Verbale di Pignoramento immobili

data 15.06.2020 atto giudiziario n. repertorio 112 Ufficiale giudiziario Tribunale di Varese CF. 80013340124 sede Varese specie Atto esecutivo o cautelare descrizione verbale di pignoramento immobili .Immobile sito in Varese (L682) foglio 6 particella 6976 sub. 18. Abitazione di tipo civile, vani 4, sita in viale Valganna n. civico 69, piano 5-S2. A favor [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà: per 1/1. sezione d si chiede l'esecuzione della formalità in esenzione ai sensi dell'art. 19 legge 74/87 e conformemente a disposto della corte costituzionale con sentenza n. 154 del 29.04.1999.

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

Misure Penali : Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore il 02.06.2022 come segue:

Posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

Alla data del 31/05/2022 gli insoluti del [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] [REDACTED], valutati secondo la ripartizione approvata con assemblea straordinaria

svoltasi in data 25/02/2022, ammontano a € 3.636,38 .

Indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze:
Alla data del 31/5/2022, data di chiusura dell'esercizio in corso, non vi sono ingiunzioni nei confronti di altri condomini, ma ci sono more per un totale di **20.196,42 euro**, comprensiva della parte debitoria del [REDACTED]

Copia del regolamento condominiale:
Si veda Allegato 1) Valganna 137 139 Regolamento Condominiale.

- Indicazioni dei millesimi dell'unità:

La proprietà del [REDACTED] rappresenta **11,65** millesimi di proprietà condominiale.

- Copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti

Si vedano:

Allegato 2) Libretto Immatricolazione Ascensore 847 - Cond. Valganna 137

Allegato 3) Verifica Periodica Ascensore MATR. 847 Cond. Valganna Viale Valganna 137 Varese

Allegato 4) Caldaia analisi fumi complete Valganna 137-139

Allegato 5) Caldaia Libretto Valganna 137-139 + Allegati

Allegato 6) Verifica Impianto Elettrico zone Comuni - 0005501-2022

- Indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso:

Alla data odierna non vi sono altre cause in corso che coinvolgono il Condominio Valganna 137/139.

- Eventuali interventi di manutenzione straordinaria:

Alla data odierna non sono in corso e non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 12.07.2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

- ✓ Rilascio di licenza abitabilità data 26 ottobre 1962.
- ✓ Pianta sottotetto progetto 20.07.1962

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (20.05.2022) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ma presenta difformità tra il progetto recante data 20.07.1962 e lo stato dei luoghi, le difformità riguardano il posizionamento di una finestra velux nel locale cucina e la creazione di una camera da letto ponendo una tramezza nel locale soggiorno, la chiusura di una porta che metteva in comunicazione ingresso e cucina.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata recante data 20.11.1962 ad eccezione di una finestra velux nel locale cucina e la creazione di una camera da letto ponendo una tramezza nel locale soggiorno e la chiusura di una porta che metteva in comunicazione ingresso e cucina.

Per sanare le difformità progettuali e catastali si può indicare una spesa di:

catastale:

- aggiornamento schede catastali la spesa si può quantificare:
in euro 600,00 spese tecniche, euro 100,00 diritti catastali .

Edilizia:

- Presentazione di scia euro 516,00 pratica Comune, euro 80,00 circa per diritti di segreteria, euro 500,00 per parcella tecnico professionista.

Descrizione: di cui al punto A

Varese è un Comune di quasi 80 000 ,il caratteristico appellativo di *Città giardino* deriva dai numerosi parchi e giardini che si trovano nell'ambito del comune, in gran parte pertinenze di ville edificate tra il 1700 e l'inizio del 1900 prima da famiglie di nobili e più recentemente da industriali e rappresentanti dell'alta borghesia. La città di Varese si trova in una posizione caratteristica, ai piedi del Sacro Monte di Varese , che fa parte del Campo dei fiori ed è sede di un osservatorio astronomico, nonché del centro geofisico prealpino. La frazione che occupa la parte mediana della montagna prende il nome di Santa Maria del Monte in ragione del santuario medioevale, a cui si giunge tramite il viale delle cappelle del Sacro Monte. A segnare il margine più basso della città l'omonimo lago che la lambisce a livello di alcune frazioni .

L'unità in oggetto è posta al piano 5° mansardato di un palazzo edificato negli anni '60'. Si accede da scala comune condominiale l'appartamento, al momento del sopralluogo, presenta un disimpegno/ingresso, una zona notte composta da due camere da letto divise da un bagno, un soggiorno e un angolo cucina. Presente un cavedio raggiungibile da porta sito nel locale cucina che funge da locale sgombero. L'appartamento non ha balconi, lo completa un vano cantina posto al piano S2 del fabbricato.

Il soffitto a vista, risulta perlinato con doghe in legno nelle stanze e in soggiorno,intonacato in cucina e nel bagno. Nella parte centrale dell'abitazione il soffitto risulta piano mentre ai lati risulta inclinato. Nelle camere l'imposta del tetto ha un'altezza 2.00 mt. Circa e il colmo di quasi 3.00 mt. .

Il un bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia) presenta tetto piano intonacato risulta piastrellato anche sulle pareti fino al cappello della finestra. Il locale sgombero raggiungibile attraverso una porta dal locale soggiorno/cucina presenta il tetto a vista e pavimentazione in battuta di cemento. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle, i serramenti in pvc color bianco con doppio vetro con apertura battente e vasistas , il riscaldamento è centralizzato con elementi radianti posti in ogni camera.

Il locale cantina posto al piano S2 ha una superficie calpestabile di circa mq. 4,30, presenta soffitto a vista, pavimentazione in battuta di cemento, porta di accesso in legno e presenta luce elettrica.

Superficie lorda complessiva di circa mq 96,00.

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione buona come nelle finiture, l'appartamento nel 2019 è stato in parte ristrutturato.

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>	Intonaco e legno a vista perlinato. Condizioni: buone.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonaco e finteggiate. Condizione: buone, in alcuni punti parti di intonaco risultano ammalorate causa infiltrazioni di acqua.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in Piastrelle Ubicazione: bagno e parete cucina Condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: piastrelle Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: serramenti in pvc color bianco con doppi vetri a battente ed a vasistas Condizioni: buone Protezione: oscurante in camera matrimoniale Condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente in legno color marrone, bianca nel ripostiglio. Condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	Tipologia e materiale: portoncino in legno blindato. Condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: presente condominiale
<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: caldaia centralizzata Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti (caloriferi) condizioni: buone Certificazioni: presente
<i>Allarme (impianto):</i>	Non Presente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato (componente edilizia):</i>	Intonaco, piano terra lastre di pietra. Condizioni: discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Intonaco interno, scale con rivestimento in marmo, ringhiera in metallo a protezione lastre di vetro. Condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	Tipologia: portone battente e vetro e metallo. Condizioni: buone
<i>Portineria</i>	Assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	Presente
<u>Stato di conservazione interna del bene</u>	<u>buono</u>
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	<u>discreto</u>

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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	75,5	100%	75,5
Cantina e sgombero	sup lorda di pavimento	20,5	25%	5,12
TOTALE		96		80,62

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 – 09 settembre

2021 – Camera di Commercio di Varese . Varese Belforte-Valganna

Unità abitative:

- nuove/ristrutturale: minimo €/mq. 1500,00 , massimo €/mq. 1800,00
- abitabili in buono stato: minimo €/mq. 600,00 , massimo €/mq. 800,00
- da ristrutturare: minimo €/mq. 400,00 , massimo €/mq. 550,00

o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio Varese - 2° semestre 2021

- Abitazioni civili stato conservativo normale:
valore di mercato €/mq. min 1050,00 massimo 1200,00

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 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione cantina e sgombero	80,62	€ 1.100,00	€ 88.682,00
TOTALE	80,62	€ 1.100,00	€ 88.682,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.682,00
Valore corpo	€ 88.682,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.682,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.682,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione cantina e sgombero	80,62	€ 88.682,00	€ 88.682,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	-€ 4.434,10
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:	- € 1.796,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 3.636,38

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: € 78.815,52
Arrot. € 78.800,00

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: € 63.040,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 78.800,00

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

Bregano, 28 luglio 2022

l'Esperto nominato

Roberta Binda architetto

Si allegano i seguenti documenti:

- Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04.12.1962 estratta dalla scrivente in data 22.04.2022; estratto di mappa, visure storiche estratte 22.04.2022.
- Ufficio tecnico: Autorizzazione p.g.n. 23901/1959 data 4 ottobre 1960 costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione. Autorizzazione opere in cemento armato dello stabile n. 23901/59 17 ottobre 1962 .Rilascio di licenza abitabilità data 26 ottobre 1962..Pianta sottotetto progetto 20.07.1962.
- Regolamento Condominiale, libretto immatricolazione ascensore, verifica periodica ascensore, analisi fumi caldaia, libretto caldaia, verifica impianto elettrico, dati forniti dall'amministratore condominiale.
- Contratto di affitto
- Verbali di sopralluogo
- Richiesta accesso agli atti Comune Varese, accettazione richiesta
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica

Invio perizia alle parti