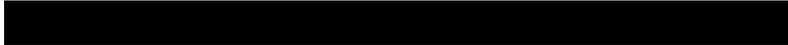


Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BRERA SEC s.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **190/2022**

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

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Abitazione in Mesenzana (VA)

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in appartamento [A/2] e [C/6] con box singolo

Dati Catastali: Comune di MESENZANA (VA)

Foglio 4 Particella 3517 Subalterno 3 e 6

2. Possesso

Bene: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da uno dei debitori.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Valferrera 12 – Mesenzana (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Mesenzana (VA)**Lotto unico**

Via Valferrera 12

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 inserita in un complesso di case a schiera, al piano 1è allocato l'appartamento con annesso piano secondo mansardato e al piano terra si trova il box, oltre a parti comuni in Luino (VA), zona periferica di Mesenzana.

Identificativo corpo: A.

Abitazione in appartamento [A/2] sita in Via Valferrera n. 12 al piano 1 e **box [C/6]** sito in Via Valferrera n. 12 a piano T **in Mesenzana (VA).**

L'appartamento è disposto su un unico livello, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ottimo livello;

appartamento al piano primo con ingresso-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, portico, una camera con balcone, bagno, e annesso al piano sottotetto locali di ripostiglio-sottotetto e disimpegno oltre a un altro bagno piccolo;

un box di autorimessa al piano seminterrato con antistante e annesso terreno pertinenziale, il tutto coevo all'epoca di costruzione ed in condizioni manutentive ottime.

Allo stato del sopralluogo, gli interni si presentano qualitativamente in ottimo stato e con una distribuzione funzionale ed efficiente molto gradevole, all'esterno il complesso residenziale è completo di intonaci in discrete condizioni e gli infissi sono in discrete condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per la quota 98/100 in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 98/100 a favore di [REDACTED] con sede CONEGLIANO (TV), [REDACTED]

[REDACTED],
Diritto di: Proprieta' per la quota 2/100 in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 2/100 a favore [REDACTED] con sede CONEGLIANO (TV), [REDACTED].

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

[REDACTED]



██████████) proprietà 98/100 e ██████████
 ██████████ proprietà 2/100

Descrizione:

Comune di Mesenzana (VA), Via Valferrera n. 12

Abitazione in appartamento:

Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 3517 Subalterno 3 – Categoria **A/2**, Classe 7, Consistenza 4 vani , Via Valferrera 12 Piano 1- superficie: Totale: 91 m² Totale: escluse aree scoperte: 86 m² Rendita: Euro 320,20

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2017 Pratica n. VA0163221 in atti dal 23/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42278.1/2017)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/12/2016 Pratica n. VA0152856 in atti dal 23/12/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 51772.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. B03162.1/1999)
- COSTITUZIONE del 03/09/1999 in atti dal 03/09/1999 (n. B03002.1/1999)

Coerenze dell'abitazione come da scheda: prospetto su area di pertinenza delle unità immobiliari ai subalterni 6 e 5, muro perimetrale verso unità immobiliare al mappale 3516, prospetto su area di pertinenza dell'unità immobiliare al sub. 1, unità immobiliare al sub. 4, ente comune al sub. 9;

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 (17/10/2023) l'immobile in oggetto, A/2 , è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU Data presentazione: prot. N. VA0152856 del 23/12/2016.

(All. da B0 a B4: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 20.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

Box singolo:

Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 3517 Subalterno 6 –, Categoria **C/6**, Classe 4, Consistenza 25 mq, VIA Valferrera n. 12 Piano S1 - superficie: Totale: 31 m² Rendita: Euro 63,27

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 03/09/1999 in atti dal 03/09/1999 (n. B03002.1/1999)

Coerenze dell'abitazione come da scheda: del box di autorimessa e area pertinenziale: mappale 3436, unità immobiliari ai subalterni 5 e 1, muro perimetrale del fabbricato, unità immobiliare al sub. 4, ente comune al sub. 9.

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 (17/10/2023) l'immobile in oggetto, C/6 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU



Data presentazione: 03/09/1999.

(All. da B0 a B4: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 20.09.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica di Mesenzana(VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da architettura residenziale, da caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio/alto, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica alta 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.

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 17 ottobre 2023 alle ore 13.00 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 di uno dei debitori, 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 da uno dei debitori.

(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 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 31.12.2023 per nominativo 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione di piano di lottizzazione - via Valferrera con tutti i patti in essa stabiliti, stipulata con atto a rogito notaio Claudia Pisciotta in data 4 agosto 1995 n. 64490/5986 di rep., trascritta a Varese con nota in data 4 settembre 1995.

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 a Varese in data 28/05/2015 Numero di repertorio 43294/13681 con atto del Notaio [REDACTED] di LAVENAPONTE TRESA (VA), a favore di "[REDACTED]" con sede in CONEGLIANO (TV) C. F. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

[REDACTED] per il diritto di proprietà' 2/100

e

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà' 98/100

Importo capitale € 156.000,00

Importo complessivo € 312.000,00

Tasso interesse annuo 4,00%

Durata anni 30.

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

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 05/12/2022 **Numero di repertorio 3633 trascritto a Varese il 09/01/2023 ai nn. 273/200** promosso da a favore di

"[REDACTED]"
[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente e correttamente identificato, a carico degli esecutati:

[REDACTED] per il diritto di proprietà' 2/100 e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà' 98/100, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 23574,49 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 C0 a C2: 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.~~

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 08.10.2023 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 agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà' 2/100 e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà' 98/100, con atto di **compravendita del del 28/05/2015** Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) **Repertorio n. 43293** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4998.1/2015 Reparto PI di VARESE in atti dal 01/06/2015.

(all. D: Atto di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio medesimo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per **Atto del del 28/05/2015** Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede LAVE-NA PONTE TRESA (VA) **Repertorio n. 43293** - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4998.1/2015 Reparto PI di VARESE



in atti dal 01/06/2015 da [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000 fino al 28/05/2015.

- o Al sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto da **Atto del 20/01/2000** Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]) **Repertorio n. 71963** - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1480.1/2000 in atti dal 17/02/2000 da [REDACTED] [REDACTED], in proprietà fino al 20/01/2000.
- o A [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà è pervenuta da COSTITUZIONE del 03/09/1999 in atti dal 03/09/1999 (n. B03002.1/1999) in forza della **concessione edilizia n. 148/1996** e successive P.E. rinvenute agli atti del Comune di Mesenzana (VA).

(all. D e G0: atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII e il Comune di Mesenzana)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Mesenzana in data 29 ottobre 2023, ed è pervenuta risposta dagli Uffici medesimi del Comune in data 9 novembre 2023.

Come da dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio, si riporta quanto segue:

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

Pratiche edilizie depositate sono le seguenti:

- Copie Concessioni Edilizie 148/96 – 89/97 – e DIA 73/99;
- Copia richiesta agibilità (per la quale sono decorsi i tempi di silenzio/assenso);
- Copia certificazioni impianti;
- Copia delle ultime tavole depositate (DIA 73/99)
- L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico – Si allega tavola dei vincoli
- L'area risulta inserita in zona Zone B - Edificato prevalentemente residenziale. Si allega tavola del piano delle regole del vigente PGT;

(Allegate copia Pratiche Edilizie da G0 a G3 trasmesse dal Comune di Mesenzana).

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (17.10.2023 ore 13.00) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra: il "**portico aperto**" riportato negli atti autorizzativi per la parte grafica **risulta allo stato dei luoghi uno spazio chiuso con serramenti** pertanto c'è stata una variazione di destinazione degli spazi e modifica sui prospetti, al piano secondo la distribuzione interna riportata sulle planimetrie catastali risulta diversa dallo stato dei luoghi, pertanto tali discrasie edilizie e catastali dovranno essere oggetto di accurato studio da parte di tecnico abilitato al fine di presentare la corretta istanza di regolarizzazione in Comune – 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 .

Il bagno posto al piano secondo non è assentito da autorizzazioni edilizie e non è riportato nella planimetria catastale, vista la destinazione d'uso dichiarata quest'ultimo non è sanabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da atti autorizzativi, **i costi per il ripristino ammontano ad euro 3.500,00** comprensivi di demolizioni, trasporto, oneri di discarica, oneri di legge per Impresa.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima



scheda catastale in atti al NCEU presentata il 23/12/2016 per l'appartamento.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 3/09/1999 per il box.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Mesenzana, ricadono nel perimetro TUC – tessuto urbano consolidato **zona B edificato prevalentemente residenziale**.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è

- un appartamento al piano primo con ingresso-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, portico chiuso con serramenti, una camera con balcone, bagno con annesso al piano sottotetto locali di ripostiglio-sottotetto, disimpegno e ulteriore bagno;
- un box di autorimessa al piano seminterrato con antistante e annesso terreno pertinenziale.

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 Mesenzana nella zona alta del paese rispetto alla SS 394; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di buon livello, dotata di servizi – piccolo parcheggio pubblico esterno – ha scarsi collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, per gli spostamenti si necessita di automezzo privato.

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, sono comunque presenti tutte le dichiarazioni impianti reperite presso il Comune di Mesenzana.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 94,00 circa per l'appartamento e di 25 mq circa il box singolo a piano terra, come meglio esposto in seguito.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 128,80 escluso il box singolo.

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): Intonaco al civile per interni imbiancati

Pareti (interne): Intonaco al civile per interni

Rivestimento Ceramica
(componente edilizia): Ubicazione: bagno e cucina
condizione: ottime



| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: ceramica Condizioni: ottime |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: serramenti con vetro doppio in PVC con gelosie in PVC; condizioni: ottime |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: porte a battente e scorrevoli condizioni: ottime |
| <i>Porte di primo ingresso:</i> | tipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: ottima |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: rinvenute e allegate |
| <i>Idrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: rinvenute e allegate |
| <i>Aria/Condizionata (impianto):</i> | Assente |
| <i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i> | tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: rinvenute e allegate |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: rinvenute e allegate |
| <i>Allarme (impianto):</i> | Assente |
| <i>TV:</i> | Presente |
| <i>Citofono (impianto):</i> | Presente |
| <i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i> | Rivestimento rasato al civile per esterni condizioni ottime |
| <i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i> | Pavimentazione in pietra, cemento, bitume condizioni: buone |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: cancelletto in ferro condizioni: buone |
| <i>Portineria</i> | <u>assente</u> |
| <i>Ascensore (impianto):</i> | assente |
| <u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u> | <u>ottimo</u> |
| <u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></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 circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------------|
| Abitazione | Sup. lorda di pavimento piano primo | 64,00 | 100% | 64,00 |
| Abitazione piano secondo | Sup. lorda di pavimento vano accessorio comunicante | 50,00 | 50% | 25,00 |
| balconi | sup lorda | 14,80 | 30% | 4,44 |
| box | A corpo | A corpo | 100% | A corpo |
| TOTALE | | 128,80 | | 93,44 Arrotondata 94,00 |

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'Agazia del Territorio - 1° 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 [A2] | 94,00 | € 1.300,00 | € 122.200,00 |
| BOX singolo | A corpo | € 10.000,00 | € 10.000,00 |
| TOTALE | | | € 132.200,00 |

| | |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 132.200,00 |
| Valore corpo | € 132.200,00 |
| Valore accessori | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 132.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota 1/1 | € 132.200,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| A | Abitazione BOX singolo e piccola area esclusiva | 94,00 A corpo | € 122.200,00 | € 122.200,00 € 10.000,00 |
| TOTALE | | | | € 132.200,00 |

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore del <u>5%</u> 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: | - € 6.610,00 |
| 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 – indicative: | - € 6.500,00 |
| 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: € 119.090,000
Arrot. € 120.000,00

~~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": **€ 120.000,00**

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, 02/01/2024

l'Esperto
arch. Ida Capuano



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

-  A DocumentazioneFotografica_EI_190_2022.pdf
-  B0 DOC_1672510635.pdf
-  B1 PLN_195406054_1.pdf
-  B2 PLN_195406054_2.pdf
-  B3 DOC_1672510580.pdf
-  B4 DOC_1672510595.pdf
-  C0 DOC_1695335379.pdf
-  C1 DOC_1695335450.pdf
-  C2 DOC_1695335451.pdf
-  D Atto Rep 43293_2015.pdf
-  E Verbale operazioni peritali EI 190_2022.pdf
-  F Quotazioni Immobiliari 2023.pdf
-  G0 Comunicazione Ufficio Edilizia Comune Mesenzana.pdf
-  G1 PRATICHE EDILIZIE.pdf
-  G2 TAVOLE GRAFICHE INTERVENTI.pdf
-  G3 DICH IMPIANTI.pdf

Invio perizia alle parti

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  PEC Ricevuta avvenuta consegna Avv BAGNATO x CREDITORE.pdf | 02/01/2024 23:09 |
|  PEC Ricevuta avvenuta consegna Avv PICCHETTI x DEBITORE.pdf.pdf | 02/01/2024 23:09 |
|  PEC Trasmissione relazione di stima al creditore e ai debitori.pdf | 02/01/2024 23:10 |
|  Libero Mail_ Posta Trasmissione perizia di stima - EI 190_2022 DEBITRICE .pdf | 02/01/2024 23:08 |

Comunicazioni intercorse

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  (386) Messaggi - Webmail PEC trasmissione atti Comune di Mesenzan.pdf | 31/12/2023 |
|  CONSEGNA_ Richiesta copia atti per conto del Tribunale di Varese - Esecuzione Immobiliare n. 190_2023.pdf | 29/10/2023 |
|  Libero Mail_ Posta Richiesta copia atto di provenienza per conto del Tribunale di Varese - EI 190_2022.pdf | 29/10/2023 |
|  Richiesta informazioni Edilizia Privata Comune di MESENZANA_signed.pdf | 29/10/2023 |
|  webmail.pec_Richiesta atti Comune Mesenzana.pdf | 29/10/2023 |

