

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **DANTE SPV S.R.L. – CONEGLIANO (TV)**

contro:

Rep. Gen. Es.: **190/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Immobile ad uso **RESIDENZIALE** in corte ubicato a **LONATE CEPPINO (VA)** in Via **TAGLIORETTI n. 8**

Esperto alla stima: Arch. **FABIO PEVARELLO**

N° iscrizione periti del Tribunale di Varese: 14

N° iscrizione Albo Architetti Provincia di

Varese: 1256

Email: pevarello@arpstudio.eu

Esperto incaricato: Arch. **FABIO PEVARELLO** con studio in Via C. Battisti n. 2 a **LOZZA (21040 – VA)**
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



PREMESSA

IL SOTTOSCRITTO C.T.U. CON QUESTA PREMESSA INTENDE GIUSTIFICARE L'ESIGUO VALORE ASSEGNATO ALL'IMMOBILE RICHIAMANDO IL FATTO CHE SI TRATTA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE DI PICCOLE DIMENSIONI CHE, ANCHE SE UBICATA IN UN CONTESTO CENTRALE DEL PAESE DI LONATE CEPPINO E IN UNA CORTE BEN MANTENUTA E DECOROSA, PRESENTE ALCUNE CARATTERISTICHE CHE LA RENDONO DIFFICILMENTE COMMERCIBILE COME UNITA' IMMOBILIARE IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE AD USO ABITATIVO: NON HA DECRETO DI AGIBILITA', PRESENTA DIFFORMITA' EDILIZIE DA RIMUOVERE O, COMUNQUE, ONEROSE PER LA SANATORIA E CONFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E VERSA IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

SI RIMANDA AL PARAGRAFO 7.1 PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DI QUANTO SOPRA.

SI SEGNALE CHE ALL'ARTICOLO 6 DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 25/09/2006 REP. 15.993/5.067 NOTAIO FABIO DIAFERIA DI MILANO (VEDI IN ALLEGATO B) - L'ATTO DI MUTUO E' STATO FATTO IN PARI DATA 25/09/2006 REP. 15.994/5.068 NOTAIO FABIO DIAFERIA DI MILANO (VEDI IN ALLEGATO B) - ERA ANNOTATA LA MANCANZA DI PRATICA EDILIZIA PER MODIFICHE INTERNE A FRONTE DI VARIAZIONE CATASTALE DEL 24/07/2006. SI SEGNALE CHE, COME RICHIAMATO IN SEGUITO AL PARAGRAFO 7.1, LA CORRETTA PROCEDURA PER LA POSSIBILE SANATORIA DELLE DIFFORMITA' RISCOstrate DEVE ESSERE VERIFICATA CON LO SPORTELLO UNICO EDILIZIA DEL COMUNE DI LONATE CEPPINO IN QUANTO SOLO CON IL CONFRONTO CON IL TECNICO RESPONSABILE È POSSIBILE DISCERNERE CONTESTO E APPLICAZIONE DISPOSIZIONI DEL D.P.R. N. 380/2001, LA VALUTAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OBLAZIONI E' STATA FATTA DAL SOTTOSCRITTO C.T.U. IN MODO CAUTELATIVO AI FINI DELLA CORRETTA VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: Sezione -- Foglio 6, particella 570, Subalterno 18

2 Possesso

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese – CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento dei sopralluoghi del 21/03/2024 e del 11/04/2024 il bene non era occupato da alcuno, come si evince dai Certificati AIRE già in fascicolo (vedi allegato A) i proprietari ed esecutati Sigg. _____ risultano residenti all'estero e irreperibili in Italia.

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
 Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



In data 11 aprile 2024 è stata richiesta la liberazione dell'immobile da parte del custode G.I.V.G. Varese e si è proceduto al rilievo dei luoghi.

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI/NO**

4 Creditori iscritti

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Creditore DANTE SPV S.R.L. - C.F./P. IVA 05233640266 - Via V. Alfieri n. 1,
precedente: 31015 CONEGLIANO (TV)
Creditori NESSUNO
iscritti:

5 Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Comproprietari non eseguiti: **NESSUNO**

6 Misure penali

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Misure penali: nulla risultante dai RR. II.

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese –
CAP: 21050
LOTTO: 001
Corpo: A
Continuità
delle **SI/NO**
trascrizioni:

Bene Immobile in LONATE CEPPINO (VA)

Lotto 001

Via Taglioretti n° 8 – Comune di Lonate Ceppino, Provincia di Varese – CAP: 21050



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 DI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di una unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale sviluppata al piano terra parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato in una corte in fregio a via Taglioretti, accessibile da questa attraverso cancello carraio e pedonale.

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Taglioretti n° 8.

Unità immobiliare sviluppata dal piano terra, composta da ingresso, soggiorno/camera, vano cottura/disimpegno, bagno e camera; (vedi anche schemi grafici in allegato D).

Quota e tipologia del diritto :

Corpo A

- _____, nato a _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- _____, nata a _____, il _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Pignoramento : quota di 1/1 a favore di DANTE SPV S.R.L., C.F. 05233640266, P. IVA 15859181008, VIA V. ALFIERI N. 1, 31015 CONEGLIANO (TV), SI SEGNALE CHE NEL PIGNORAMENTO TUTTI I DATI CATASTALI SONO INDICATI CORRETTAMENTE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Corpo A

Intestazione:

- _____, nato a _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- _____, C.F. _____, nata a _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

- Comune di LONATE CEPPINO (Codice E665)
- Abitazione di tipo economico: Sezione Urbana -- ; Foglio 6 ; Mapp. 570; Sub 18 – cat. A/3 - Classe 3 - consistenza vani 4,5 – superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq – rendita € 178,95 – Via Taglioretti n. 8 – piano: T Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 9 Mappale 570, Foglio 9 Mappale 1894.

Dati derivanti da:

- Variazione del 24/07/2006 Pratica n. VA0172072 in atti dal 24/07/2006 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12797.1/2006)
- Variazione del 08/04/2009 Pratica n. VA0110432 in atti dal 08/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11496.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/07/2014 Pratica n. VA0107006 in atti dal 08/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 438551/2014)



Coerenze dell'abitazione (corpo A) da Nord, come da scheda e estratto mappa:

- A.U.I. STESSO Mappale 570, Mappale 569 ENTE URBANO cortile comune, A.U.I. Mappale 1893; A.U.I. Mappale 1894 (salvo errori come meglio in fatto), Via Gramsci strada comunale.

Informazioni in merito alla conformità catastale

- Alla data del sopralluogo (11/04/2024) l'immobile in oggetto risulta ~~corrispondente~~ / non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati.

(Si veda anche allegato "C": ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visura catastale storica, estratto di mappa catastale e schemi grafici in allegato D).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Zona centrale dell'abitato di Lonate Ceppino VA), circa 5.000 abitanti, caratterizzata da una edilizia residenziale di tipo medio-basso in corti storiche tra le strette vie abbastanza trafficate del centro; Lonate Ceppino è dotata di tutti servizi pubblici.

Area Urbanistica:

Il traffico locale è prettamente residenziale, vi è una ~~scarsa~~/buona/ottima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze (300 ml, in via Luigi Cadorna).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria con allacciamento fognario esistente; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, ecc.) nelle immediate vicinanze sono presenti scuola primaria, scuola secondaria in centro città e superiore nella vicina città di Tradate (a 4 km circa).

Principali collegamenti pubblici:

Il comune di Tradate - a 4 km circa - è ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie su gomma (Linea Tradate-Varese della Varesine e Tradate-Milano delle FNM Autoservizi), con altri centri grazie alla linea ferroviaria TRENORD Varese-Tradate-Saronno-Milano.

Servizi offerti dalla zona:

La presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, locali di intrattenimento è, come descritto sopra, prossima al centro; a breve distanza – Tradate, a 4 km circa – vi sono centri commerciali e altri servizi.

3 STATO DI POSSESSO:

Lotto 001-CORPO A:

Il sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi in data 21/03/2024 alle ore 15,00 – senza esito – e in data 11/04/2024 alle ore 15,00 a seguito di contatti telefonici/richiesta via mail con il Custode Giudiziario (G.I.V.G. di Varese). Nel secondo, con esecuzione forzata (presenza del fabbro), lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da verbale di sopralluogo (si veda allegato "A").

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato ~~occupato~~/non occupato dal/dagli ~~esecutato~~/esecutati in quanto gli stessi irreperibili, per questo motivo non si provvede all'invio della presente relazione peritale all'esecutato

(Si veda allegato "A": verbale di sopralluogo, certificati AIRE)



4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lotto 001–CORPO A:

Dalla documentazione allegata degli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 04/06/2024, per nominativo 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:*
NESSUNO

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale:*
NON RISULTANO, L'IMMOBILE E' STATO ACQUISTATO DAGLI ESECUTATI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI MA PER L'IRREPERIBILITA' ASSUMERE ULTERIORI INFORMAZIONI E' STATO IMPOSSIBILE

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
NESSUNO

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
NESSUNA

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario:** Iscritta a Varese in data 27/09/2006, atto del 25/09/2006 rep. 15994/5068 a rogito Notaio Fabio Diaferia di Milano trascritto a VARESE il 27/09/2006 ai nn. Reg. Part. 5177 Reg. Gen. 23006 a favore di "BANCA POPOLARE SOC. COOP." con sede in LODI C.F. 00691360150, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:
 Importo capitale : € 85.000,00
 Importo complessivo : € 170.000,00
 Tasso interesse annuo: : 5,239 %
 Durata anni 30.
 A margine della nota sono presenti usuali annotazioni in merito a tassi interesse.

4.2.2 Pignoramenti:

- ❖ **Pignoramento:** Atto di Pignoramento Immobiliare del 06/12/2023 rep. 3421 trascritto a VARESE il 16/05/2017 ai nn. nn. Reg. Part. 5854 Reg. Gen. 8828 promosso da "DANTE SPV S.R.L." con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. 05233640266 contro gli esecutati Sigg. _____ e _____ per le quote di proprietà in ragione di 1/1 già marginata sopra, gravanti sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.
Pignoramento eseguito per la somma di 88.037,55 € oltre a interessi e spese.



(Si veda anche allegato "B": ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 04/06/2024)

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001–CORPO A:

Spese scadute e altre informazioni "condominiali":

- **L'U.I. NON E' PARTE DI UN CONDOMINIO.** L'U.I. HA IN COMUNE CON ALTRE U.I. IL CANCELLO DI INGRESSO ALLA CORTE DA VIA TAGLIORETTI E LA CORTE STESSA (MAPPALI 569 E 686), NON SI HANNO INFORMAZIONI, STANTE L'IRREPERIBILITÀ DEGLI ESECUTATI MA SI SUPPONE CHE PULIZIA E MANUTENZIONE DELLE CITATE PARTI COMUNI SIANO SUDDIVISE TRA I FRONTISTI DEL CORTILE, in virtù dell'esigua "condivisione di spazi comuni non si applicherà – nel calcolo della Superficie Lorda Commerciale – il coefficiente del 4% per la proprietà di spazi comuni condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile / non possibile; non ci sono dislivelli ma l'U.I. è angusta e con porte interne strette.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO (AD ECCEZIONE DI QUELLI RICHIAMATI AL PUNTO PRECEDENTE).

Attestazione prestazione energetica: L'immobile oggetto di perizia, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano e risulta, a seguito di interrogazione al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento della stesura della presente, *dotato / non dotato di Attestato di Prestazione Energetica.*

Avvertenze ulteriori

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

NESSUNA.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001–CORPO A:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dal titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese alla data del 04/06/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note si riporta quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta agli esecutati Sig. _____ per la quota di proprietà in ragione di 1/1 già marginata sopra, con atto di compravendita a rogito Notaio FABIO DIAFERIA di Milano in data 25/09/2006 Rep. 15.993/5.067, da _____, trascritto a Varese in data 27/09/2006 ai numeri Reg. Part. 13750 / Reg. Gen. 23005

Si rimanda al titolo di proprietà per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio)



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- NESSUNO, il Sig. _____ aveva acquistato l'immobile nel 1994.
- Continuità delle trascrizioni: SI / NO

(Si veda anche allegato "B": copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso notaio)

**7 PRATICHE EDILIZIE:
Lotto 001-CORPO A:**

Lo scrivente ha presentato atto di accesso agli atti presso lo Sportello unico dell'Edilizia preposto del Comune di Lonate Ceppino (VA) in data 23/07/2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che per le successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto.

Come rinvenuto presso gli uffici preposti in data 06/09/2024 si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1977 con pratica edilizia trovata negli archivi comunali:

- ~~Nulla Osta~~ / Licenza edilizia / ~~Concessione Edilizia~~ / ecc. n° 27 rilasciata in data 05/03/1976 per "costruzione bagni interni un casa vecchia";
- ~~Nulla Osta~~ / Licenza edilizia / ~~Concessione Edilizia~~ / ecc. Parere della Commissione Edilizia n° 78/76 presentata in data 01/06/1976 per "la sistemazione vecchia casa" con diniego del 23/06/1976;
- ~~Nulla Osta~~ / Licenza edilizia / ~~Concessione Edilizia~~ / ecc. n° 99 rilasciata in data 22/10/1976 per "sistemazione vecchia casa";
- Certificato di Abitabilità/Agibilità / Richiesta di Agibilità / ecc. NON REPERITA.

Successivamente il bene pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenuto presso uffici preposti:

- ✓ NESSUNA

(Si veda anche allegato "E": istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta~~ / Licenza edilizia / ~~Concessione Edilizia~~ / ~~Concessione Edilizia in sanatoria~~ con tipi grafici allegati)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica – catastale:

Alla data del sopralluogo (11/04/2024) l'immobile in oggetto è risultato **corrispondente / non corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

Nelle tavole allegata (1.1 – 1.2) è rappresentata la situazione agli atti e il raffronto tra questa e la situazione rilevata (tavola 3.1); le difformità riscontrate sono in parte riconducibili a modifiche interne (manutenzione straordinaria, con riduzione di un vano della U.I.), probabilmente realizzate in epoca successiva alla ristrutturazione del 1976, in parte situazione di parziale difformità rispetto al titolo edilizio citato sopra (Licenza Edilizia n. 99/1976). Il vano WC che nella porzione di fabbricato di corte era originariamente posizionato all'esterno della U.I. sotto il ballatoio (come l'equivalente vano al piano primo "sopra" il ballatoio (vedi foto 01 in allegato F) era previsto da rimuovere e ricostruire all'interno della U.I. Nel sopralluogo si è riscontrato che in realtà tale demolizione non è mai avvenuta, anzi il vano Wc è leggermente più ampio



dell'originario (si veda il confronto in tavola 1.2 tra il tratteggio colore nero e la campitura muri in colore rosso).

L'aggiornamento edilizio-urbanistico è possibile, ma la corretta procedura deve essere verificata con lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Lonate Ceppino in quanto solo con il confronto con il Tecnico Responsabile è possibile discernere contesto e applicazione norma. Per la conformazione del vano WC, le possibili soluzioni sono: applicazione dell'art 34 del DPR 380/2001 (cosiddetta fiscalizzazione); applicazione dell'art. 34ter (casi particolari di Variante al titolo edilizio antecedente al 1977) con oblazione determinata ai sensi dell'art. 36 comma 5; demolizione e rimessa in pristino (previa della effettiva possibilità, in quanto sopra insiste un equivalente vano Wc di altra proprietà). Per quanto concerne le modifiche interne è ragionevole che lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Lonate Ceppino applichi una ulteriore oblazione per la conformazione edilizio-urbanistica (si segnala che andranno anche verificate le destinazioni attuali e, nel caso di sanatoria, indicate destinazioni d'uso compatibili con le norme edilizie igienico-sanitarie, eventualmente riconducendo l'U.I. alla disposizione vani del progetto originario del 1976).

Il costo indicativo – determinato in maniera forfettaria in base all'esperienza professionale del sottoscritto C.T.U. per la sola determinazione dell'importo di svalutazione del valore dell'immobile – della sanatoria delle opere difformi è pari a euro 5.000,00 per la sanzione pecuniaria (ovvero per i costi di ripristino) e euro 4.000,00 per onorario professionale al lordo di contributi previdenziali e IVA di legge.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato **corrispondente / non corrispondente** all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati per le stesse motivazioni sopra esposte. Si deve procedere all'**aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA, con costo indicativo euro 700,00 per onorario professionale comprensivo di spese catastali al lordo di contributi previdenziali e IVA di legge.**

(Si veda anche allegato "D": schemi regolarità comunale e catastale)

Secondo il vigente PGT del Comune di LONATE CEPPINO, approvato con D.C.C. n. 11 del 10/06/2013, gli immobili oggetto della presente perizia risultano compresi in ambito territoriale NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) ove sono possibili i seguenti interventi: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (Art. 26 e Tavola NAF).

(Si veda anche allegato "E": estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione)

Descrizione dell'immobile

Identificativo corpo: A

L'unità in oggetto è parte di una corte residenziale "storica" risultato della conversione di fabbricati agricoli rurali in abitazioni, in una zona centrale del comune di Lonate Ceppino, è posto in fregio a Via Taglioretti, arteria centrale del paese.



Il fabbricato è stato oggetto di un solo intervento di ristrutturazione (quello ampiamente descritto sopra), l'U.I., probabilmente, di modifiche interne (come descritto al precedente punto 7.1), è posta al piano terra e gode di doppio affaccio, a est verso la corte comune, a ovest verso Via Gramsci. A momento del sopralluogo è risultata composta da ingresso, un soggiorno, un disimpegno/cottura, una camera e un bagno al piano terra.

H. interna mt. 2,68.

L'unità immobiliare sviluppa una Superficie lorda complessiva di mq 60,30 per una superficie lorda commerciale di mq 60,30 (vedi paragrafo successivo).

Caratteristiche descrittive del corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, da sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione, esternamente in sufficiente stato di conservazione.

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

COMPONENTI EDILIZIE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

<i>Plafoni</i>	<i>Rasati e tinteggiati. Tracce di umidità da condensa e/o da infiltrazione in bagno.</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>In muratura, intonacate a civile e tinteggiate Ubicazione: in tutti i vani Rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sino ad h. 2,00 circa in bagno e ad h. 1,60 circa in cucina/disimpegno Ubicazione: in bagno e cucina Condizioni: cattive</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>Materiale: in piastrelle di ceramica monocottura Ubicazione: in tutti i locali. Condizioni: cattive</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Tipologia: serramenti a battente in legno con vetri singoli, in cucina serramento in alluminio non taglio termico con vetro singolo Condizioni: cattive Protezione: Avvolgibili in PVC Condizioni: cattive</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Tipologia a battente, in legno tamburato con specchiature vetro singolo; Condizioni: sufficienti</i>
<i>Porte di primo ingresso:</i>	<i>Tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro, in cucina serramento in alluminio non taglio termico con vetro singolo Condizioni: cattive</i>

COMPONENTI IMPIANTISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE APPARTAMENTO (A):

<i>Elettrico:</i>	<i>Tipologia: sotto traccia Condizioni: a semplice vista non "a norma". Dichiarazioni e certificazione: <u>rinvenute / non rinvenute</u></i>
<i>Idrico:</i>	<i>Tipologia: sottotraccia</i>

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



Alimentazioni: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice
 Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Aria condizionata: NO.

Termico: Tipologia: autonomo con caldaia murale a gas all'esterno, con radiatori in acciaio; da verificare tubazioni adduzione gas
 Condizioni: cattive
 Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Acqua calda sanitaria: Tipologia: stesso generatore termico
 Condizioni: cattive
 Dichiarazioni e certificazioni: rinvenute / non rinvenute

Allarme: NO
 TV: NO
 Citofono: NO

COMPONENTI EDILIZIE, IMPIANTI E SERVIZI DELLE PARTI ESTERNE:

Rivestimento facciata fabbricato su strada: Intonaco tinteggiato
 Condizioni: sufficienti

Spazi esterni: Pavimentazione klinker il portico di ingresso, pavimentazione in autobloccanti di cls il cortile comune con A.U.I.
 Condizioni: buone

Cancello di ingresso: Comune, in profilati metallici verniciati
 Condizioni: buone

Stato di conservazione interna del bene:
cattive

Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:
sufficienti

(Si veda anche allegato "F": documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, analizzata tramite interpolazione tra pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente secondo il "D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, allegato C", è stata così calcolata:

Corpo A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coefficiente	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	60,30	100 %	60,30

Esperto incaricato: Arch. FABIO PEVARELLO con studio in Via C. Battisti n. 2 a LOZZA (21040 – VA)
 Tel. 0332 810456 - Cell. 328 7643355 – mail pevarello@arpstudio.eu pec Fabio.pevarello@archiworldpec.it



TOTALE		60,30		60,30
--------	--	-------	--	-------

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di 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 micro-zona, Borsino Immobiliare di Varese, Siti internet di settore per l'area di Lonate Ceppino;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio sulla piazza di Varese e Provincia anno 2023 - zona Lonate Ceppino;
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Varese 2° semestre anno 2023. - zona Lonate Ceppino;

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'Unità Immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale e 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 il sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione Corpi:

Lotto 001:

A

Stima sintetica comparativa parametrica:

Destinazione	Superficie commerciale lorda circa mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
A - Abitazione di tipo economico (A3)	60,30	€ 425,00	25.627,50

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 25.627,50
Valore del corpo	€ 25.627,50
Valori accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.627,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.627,50

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

8.4 Adeguamenti e correzione della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali	€ - 1.281,37
Riduzione dello% 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 indicative di regolazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (vedi punto 7.1)	€ -9.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0,00
Altri costi: NESSUNO	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.646,13
Arrotondato	€ 14.600,00

Il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., segnala che il valore di mercato, nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di



~~mercato sopra determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:~~

€ 0,00

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

€ 14.600,00

Il sottoscritto ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Sig. Giudice la verità
Con osservanza

Varese, 11/11/2024

L'esperto nominato

Arch. Fabio Pevarello
firmato digitalmente



Si allegano alla presente i seguenti documenti:

Allegato “A”

verbali di sopralluogo, certificati AIRE

Allegato “B”

Ispezione Agenzia delle Entrate di Varese Ufficio Provinciale Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note – aggiornata alla data del 04/06/2024; copia atto di provenienza reperita dallo scrivente presso il notaio

Allegato “C”

ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati, visure catastali storiche, estratto di mappa catastale

Allegato “D”

Schemi regolarità urbanistica, Schemi regolarità catastale

Allegato “E”

istanza di accesso atti edilizi, copie di ~~Nulla Osta / Licenza edilizia / Concessione Edilizia / Concessione Edilizia in sanatoria con tipi grafici allegati, Richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità; Certificato di Destinazione Urbanistica;~~ estratti del P.G.T. vigente, di mappa e delle Norme di Attuazione

Allegato “F”

documentazione fotografica dell'immobile con inquadramento e contestualizzazione

Documentazione comprovante l'invio della relazione peritale alle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.

