

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 75/2024

promossa da:

[REDACTED]
e per essa, quale mandataria
[REDACTED]
con l'Avvocato [REDACTED]

contro:

[REDACTED]
con l'Avvocato [REDACTED],
[REDACTED]
in persona del Curatore [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione
Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 001
Immobili in Travedona Monate (Va) via G. Mercalli n° 39/B

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile A/2**Pertinenza:** Piano interrato (Cantina, w.c. e disimpegno)**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Travedona Monate, Sezione MO, foglio 9, particella 2195, sub 31**Immobile:** A1**Categoria:** Autorimessa [C/6]**Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Travedona Monate, Sezione urbana AN, foglio 8, particella 2195, sub 111**2. Possesso****Bene:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A – A1**Possesso:** Non ancora acquisito dal custode giudiziario - al momento del sopralluogo occupato dalla Sig.ra Marocco Marilena (esecutata)**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A – A1**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile ma modificabile ai fini dell'accessibilità**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A – A1**Creditore Procedente:** [REDACTED] e per essa, quale mandataria [REDACTED]**Creditori Iscritti/Intervenuti:** Nessuno**5. Comproprietari non eseguiti****Bene:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A – A1**Comproprietari non eseguiti:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A– A1**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via G. Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028**Lotto:** 001**Immobile:** A– A1**Continuità delle trascrizioni:** Si

Beni in Gavirate**Lotto 001**

Via Giuseppe Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va) - 21028

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 (appartamento) posta al piano terra con piano interrato e un'unità immobiliare a destinazione autorimessa, oltre ad area esterna di pertinenza in complesso immobiliare residenziale sito in zona semiperiferica di Travedona Monate (Va).

Identificativo immobile: A**Abitazione di tipo civile A/2 sita in Via Giuseppe Mercalli n. 39/B – Travedona Monate (Va)- 21028**

Appartamento su due piani (piano terra e piano interrato) con area esclusiva a giardino. L'immobile è composto al piano terra da: ingresso diretto nel soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e portico esterno; al piano interrato da, cantina, w.c., e disimpegno collegato all'autorimessa.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede a Gavirate (VA) C.F. [REDACTED] **titolare del diritto di proprietà per 1/2;**
- [REDACTED] nata a VARESE (VA) il 14/07/1956 C.F. [REDACTED] **titolare del diritto di proprietà per 1/2.**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]. con sede a [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue post voltura successione di Rizzotto Mauro Tommaso:**intestazione immobile A (come da visura catastale in data 03/04/2025):**

- [REDACTED] con sede a Gavirate (VA) C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nata a VARESE (VA) il 14/07/1956, C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2.

Descrizione (come da visura catastale in data 03/04/2025):**Comune di Travedona Monate Sezione Urbana MO**

Abitazione di tipo civile: Fg. 9, Mappale 2195 sub 31 - Cat A/2 - zona censuaria --- classe 6, consistenza vani 5 – sup. catastale Totale 110 m², Totale escluse aree scoperte 93 m² - rendita € 387,34 – Via GIUSEPPE MERCALLI n. SNC Piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 16/10/2016 Sede TP9 Registrazione Volume 88888 n. 63594 registrato in data 20/02/2025 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 11409.1/2025 - Pratica n. VA0060271 in atti dal 26/03/2025;



- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2007 Pratica n. VA0171680 in atti dal 16/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7105.1/2007);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/05/2007 Pratica n. VA0155887 in atti dal 04/05/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6374.1/2007);
- COSTITUZIONE del 15/06/2006 Pratica n. VA0141341 in atti dal 15/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2809.1/2006).

Coerenze dell'abitazione al piano terra da nord come da elaborato planimetrico catastale:

area comune al mappale 2195, unità di terzi identificata dal sub. 30 e vano scala comune, unit di terzi identificata dal sub. 507, area comune al mappale 2195.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/05/2007 protocollo VA0155887, in quanto nella detta scheda al piano terra, il locale autorizzato nel titolo abilitativo (così come indicato nella scheda catastale) come locale pranzo viene utilizzato a cucina.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/05/2007 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territor Catasto Fabbricati in data 07/09/2024.

Identificativo immobile: A1

Vano autorimessa al piano interrato del fabbricato facente parte del complesso immobiliare, con accesso da corsello comune avente a sua volta accesso da tratto di strada interno al complesso, che si diparte dalla via Giuseppe Mercalli.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] con sede a Gavirate (VA) C.F. [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nata a VARESE (VA) il 14/07/1956 C.F. [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/2.

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue post voltura successione di Rizzotto Mauro

Tommaso:

intestazione immobile A1 (come da visura catastale in data 03/04/2025):

- [REDACTED] con sede a Gavirate (VA) C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2 proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nata a VARESE (VA) il 14/07/1956, C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2

Descrizione (come da visura catastale in data 03/04/2025):

Comune di Travedona Monate Sezione Urbana MO

Autorimessa: Mappale 2195 sub 111 - Cat C/6, classe 11, consistenza 16 m² – Superficie catastale Totale 19 m² - rendita € 42,14 – Via GIUSEPPE MERCALLI n. SNC Piano S1.

Dati derivanti da:

- Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 16/10/2016 Sede TP9 Registrazione Volume 88888 n. 63594 registrato in data 20/02/2025 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 11409.1/2025 - Pratica n. VA0060271 in atti dal 26/03/2025;



- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2007 Pratica n. VA0173938 in atti dal 17/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7209.1/2007);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/05/2007 Pratica n. VA01555329 in atti dal 03/05/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6349.1/2007);
- COSTITUZIONE del 15/06/2006 Pratica n. VA0141341 in atti dal 15/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2809.1/2006).

Coerenze dell'autorimessa da nord come da elaborato planimetrico catastale:

autorimessa di terzi identificata dal sub. 110, porzione dell'unità identificata dal sub 31, unità di terzi identificata dal sub. 112, corsello comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03/05/2007 protocollo VA0155329.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03/05/2007 estratta dallo scrivente all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati in data 07/09/2024.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Travedona-Monate con il mappale 2195 ENTE URBANO di are 81.20 (8.120 m²) senza reddito.

DATI DERIVANTI DA:

- Variazione del 18/05/2006 Pratica n. VA0116252 in atti dal 18/05/2006 (n. 116252.1/2006);
- Tipo Mappale del 09/03/2006 Pratica n. VA0052714 in atti dal 09/03/2006 (n. 52714.2/2006);
- Tipo Mappale del 09/03/2006 Pratica n. VA0052714 in atti dal 09/03/2006 (n. 52714.1/2006)
- FRAZIONAMENTO del 05/07/2002 Pratica n. 211916 in atti dal 05/07/2002 (n. 1536.1/2002)
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città, l'immobile è posto in via Giuseppe Mercalli, in zona residenziale di Travedona - Monate, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, dotata nelle immediate vicinanze di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Sistema di trasporto pubblico cittadino, attraverso le linee di superficie.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza nelle immediate vicinanze di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario e della parte esecutata Signora [REDACTED] che occupa l'immobile.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.



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 danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 01/04/2025 e 03/04/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**✓ **Ipoteca Volontaria**

Iscritta a Varese in data 21/07/2004 ai nn. 18533/3960, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 12/07/2004 Numero di repertorio 189359/14630 del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto nella sede di [REDACTED]), contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

capitale € 3.500.000,00;

Totale E 7.000.000,00;

Durata 9 anni 11 mesi

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 28413/5339 DEL 19/11/2007 derivante da frazionamento in quota del 23/05/2007 Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] Numero di repertorio 201798/19249

Sezione Urbana MO Foglio 9 **Particella 2195 Subalterno 31** quota n. 7 di euro 130.575,00 montante di euro 261.150,00;

Sezione Urbana MO Foglio 9 **Particella 2195 Subalterno 111**

✓ **Ipoteca Volontaria**

Iscritta a Varese in data 13/11/2006 ai nn. 27929/6437, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 08/11/2006 Numero di repertorio 200378/18259 Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto presso la SEDE SOCIALE ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE TERRITORIO DATA 24/05/2022 ORA 10:40:27 SERVIZIO DI PUBBLICITA I), contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

capitale € 1.500.000,00;

Totale E 3.000.000,00;



Durata 29 anni 9 mesi

Grava su Travedona-Monate sezione Urbana MO Foglio 9 Particella 2195 Sub. 11 Particella 2195 Sub. 12 Particella 2195 Sub. 13 Particella 2195 Sub. 14 Particella 2195 Sub. 15 Particella 2195 Sub. 16 Particella 2195 Sub. 17 Particella 2195 Sub. 18 Particella 2195 Sub. 19 Particella 2195 Sub. 20 Particella 2195 Sub. 21 Particella 2195 Sub. 22 Particella 2195 Sub. 23 Particella 2195 Sub. 24 Particella 2195 Sub. 25 Particella 2195 Sub. 26 Particella 2195 Sub. 27 Particella 2195 Sub. 28 Particella 2195 Sub. 29 Particella 2195 Sub. 30 Particella 2195 Sub. 31 Particella 2195 Sub. 32 Particella 2195 Sub. 33 Particella 2195 Sub. 34 Particella 2195 Sub. 35 Particella 2195 Sub. 36 Particella 2195 Sub. 37 Particella 2195 Sub. 38 Particella 2195 Sub. 39 Particella 2195 Sub. 40 Particella 2195 Sub. 41 Particella 2195 Sub. 42 Particella 2195 Sub. 43 Particella 2195 Sub. 44 Particella 2195 Sub. 45 Particella 2195 Sub. 46 Particella 2195 Sub. 47 Particella 2195 Sub. 48 Particella 2195 Sub. 49 Particella 2195 Sub. 50 Particella 2195 Sub. 51 Particella 2195 Sub. 52 Particella 2195 Sub. 53 Particella 2195 Sub. 54 Particella 2195 Sub. 55 Particella 2195 Sub. 56 Particella 2195 Sub. 57 Particella 2195 Sub. 58 Particella 2195 Sub. 59 Particella 2195 Sub. 60 Particella 2195 Sub. 61 Particella 2195 Sub. 62 Particella 2195 Sub. 63 Particella 2195 Sub. 64 Particella 2195 Sub. 65 Particella 2195 Sub. 66 Particella 2195 Sub. 67 Particella 2195 Sub. 68 Particella 2195 Sub. 69 Particella 2195 Sub. 70 Particella 2195 Sub. 71 Particella 2195 Sub. 72 Particella 2195 Sub. 73 Particella 2195 Sub. 74 Particella 2195 Sub. 75 Particella 2195 Sub. 76 Particella 2195 Sub. 77 Particella 2195 Sub. 78 Particella 2195 Sub. 79 Particella 2195 Sub. 80 Particella 2195 Sub. 81 Particella 2195 Sub. 82 Particella 2195 Sub. 83 Particella 2195 Sub. 84 Particella 2195 Sub. 85 Particella 2195 Sub. 86 Particella 2195 Sub. 87 Particella 2195 Sub. 88 Particella 2195 Sub. 89 Particella 2195 Sub. 90 Particella 2195 Sub. 91 Particella 2195 Sub. 92 Particella 2195 Sub. 93 Particella 2195 Sub. 94 Particella 2195 Sub. 95 Particella 2195 Sub. 96 Particella 2195 Sub. 97 Particella 2195 Sub. 98 Particella 2195 Sub. 99 Particella 2195 Sub. 100 Particella 2195 Sub. 101 Particella 2195 Sub. 102 Particella 2195 Sub. 103 Particella 2195 Sub. 104 Particella 2195 Sub. 105 Particella 2195 Sub. 106 Particella 2195 Sub. 107 Particella 2195 Sub. 108 Particella 2195 Sub. 109 Particella 2195 Sub. 110 Particella 2195 Sub. 111 Particella 2195 Sub. 112 Particella 2195 Sub. 113 Particella 2195 Sub. 114 Particella 2195 Sub. 115 Particella 2195 Sub. 116 Particella 2195 Sub. 117 Particella 2195 Sub. 118 Particella 2195 Sub. 119 Particella 2195 Sub. 120 Particella 2195 Sub. 121 Particella 2195 Sub. 122 Particella 2195 Sub. 123 Particella 2195 Sub. 124 Particella 2195 Sub. 125 Particella 2195 Sub. 126 Particella 2195 Sub. 127 Particella 2195 Sub. 128 Particella 2195 Sub. 129 Particella 2195 Sub. 130 Particella 2195 Sub. 131 Particella 2195 Sub. 132 Particella 2195 Sub. 133 Particella 2195 Sub. 134 Particella 2195 Sub. 135 Particella 2195 Sub. 136 Particella 2195 Sub. 137 Particella 2195 Sub. 138 Particella 2195 Sub. 139 Particella 2195 Sub. 140 Particella 2195 Sub. 141 Particella 2195 Sub. 142 Particella 2195 Sub. 143 Particella 2195 Sub. 144 Particella 2195 Sub. 145 Particella 2195 Sub. 146.

N.B. A margine risultano:

- * ANNOTAZIONE NN. 28417/5343 del 19/11/2007 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nascente da FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 23/05/2007 Numero di repertorio 201798/19249 Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] Sezione Urbana MO Foglio 9 Particella 2195 Subalterno 31 quota n. 7 di euro 19.425,00 montante di euro 38.850,00 Sezione Urbana MO Foglio 9 Particella 2195 Subalterno 111.

✓ **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione**

Iscritta a Varese in data 09/07/2024 ai nn. 13693/2095, derivante da IPOTECA



VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 12/07/2004
 Numero di repertorio 189359/14630 del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto nella sede di [REDACTED]),
 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codici
 fiscali [REDACTED] e contro [REDACTED] Nata il 14/07/1956 a VA-
 RESE Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED]
 [REDACTED] Nato il 08/01/1962 a GAVIRATE (VA) Codice fiscale
 [REDACTED] per la quota di 1/2.

Capitale € 130.575,00;

Totale E 261.150,00;

Durata ---

Grava su Travedona-Monate Sezione Urbana MO Foglio 9 **Particella 2195 Subal-
 terno 31 e Particella 2195 Subalterno 111.**

*(Allegato O: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare -
 aggiornata alla data del 01/04/2025)*

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/05/2024 rep. 1331,
trascritto a Varese il 31/05/2024 ai nn. 10589/7759 promosso da "[REDACTED]
 [REDACTED]" con sede a sede a ROMA Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente:
 AW. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] VIA DELLA
 GUASTALLA 1, 20122 MILANO, TEL.0254107900) contro [REDACTED]
 nata il 14/07/1956 a VARESE Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
 [REDACTED] nato il 08/01/1962 a GAVIRATE (VA) Codice fiscale
 [REDACTED].

Grava su Travedona-Monate Sezione Urbana MO Foglio 9, **Particella 2195 Sub.
 31 e Particella 2195 Sub. 111.**

*(Allegato O: Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare -
 aggiornata alla data del 01/04/2025)*

Altre trascrizioni:

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE rep. n. 63594/88888/25 in data
 05/03/2025 **trascritto a Varese il 07/03/2025 ai nn. 4177/3034** a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] con sede a Gavirate (VA) Codice fiscale [REDACTED]
 per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] nato il 08/01/1962 a
 GAVIRATE (VA) Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 su:
 Travedona-Monate Sezione Urbana MO Foglio 9, **Particella 2195 Sub. 31 e Particella
 2195 Sub. 111.**

*(allegato O: Nota di trascrizione - Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità
 Immobiliare - aggiornata alla data del 01/04/2025 e 03/04/2025)*

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nulla da segnalare.

*(Allegato O: Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data
 del 01/04/2025 e 03/04/2025)*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001****Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del complesso immobiliare che compendia le unità immobiliari oggetto di procedura Studio Amministrazione Condominiale [REDACTED] corrente in Via [REDACTED], la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile,

Si riporta quanto trasmesso e comunicato via mail dall'amministratore, al 08/01/2025 nell'allegato "N" alla presente e più precisamente:

- "Consuntivo Gestione 01/06/23 – 31/05/24";

- "Esercizio Ordinario Condominiale periodo 01/06/2024-31/05/2025"

- "Estratto conto – Situazioni versamenti" da cui si evince che per Esercizio Ordinario Condominiale periodo 01/06/2024-31/05/2025, per le unità immobiliari in questione risulta in scadenza al 31/04/2025 una rata (rata n. 3) dell'importo di **€ 293,85**.

Nota: Non essendo scaduta la rata al momento della presentazione della perizia, l'inerente importo non verrà detratto al successivo punto 8.4 (adeguamenti e correzioni della stima).

(Allegato "N": mail di richiesta dati allo studio amministrazione condominiale, mail di risposta e documenti ricevuti)

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà dall'atto di provenienza si evince che per le unità immobiliari oggetto della presente risultano:

- 17,59 (diciassette virgola cinquantanove) millesimi per l'appartamento e la cantina;

- 2,05 (due virgola zero cinque) millesimi per il box autorimessa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda l'u.i. di abitazione si sottolinea che i requisiti da rispettare sono la visitabilità e l'adattabilità.

Come sappiamo per visitabilità si intende la possibilità di fruire della zona giorno e l'accesso al servizio igienico da parte di persone con impedite capacità motorie e sensoriali mentre, per adattabilità si intende la possibilità di adeguare l'u.i. con particolare riguardo a un servizio igienico sempre a portatori di handicap.

Per quanto riguarda l'accesso pedonale all'u.i. attraverso le parti comuni si deve evidenziare la presenza di scale esterne condominiali all'interno del compendio, senza idonei mezzi per l'accesso a disabili e pertanto ogni opera di adeguamento normativo di parti comuni, mediante la predisposizione di idonei ausili (servo scale e/o montascale per il superamento delle rampe scale) dovrà essere sostenuta con i terzi proprietari

In considerazione inoltre che allo stato attuale il bagno dell'unità abitativa al piano terra presenta barriere architettoniche tali da non renderlo immediatamente fruibile a persone disabili deambulanti su sedia a ruote, si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante il rifacimento del detto bagno al piano terra, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 11.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica:

Nulla al riguardo in quanto all'atto di provenienza non è allegato attestazione di certificazione energetica e successivamente non risulta essere stato predisposto.



Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore Condominiale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente consulenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione all'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 01/04/2025 e del 03/04/2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla parte eseguita Signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 16/07/2008 Rep. 204296/21008, dalla [REDACTED] con sede in Cocquio - Trevisago c.f. 02597210125, **trascritto a Varese in data 01/08/2008 ai nn. 17858/11077.**

In atto di provenienza, così come alla Sezione D della nota di trascrizione dello stesso atto si legge quanto segue (si riporta testualmente e in carattere corsivo quanto ivi descritto):

- " LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LE UNITA' IMMOBILIARI VENDUTE FANNO PARTE DEL COMPLESSO DENOMINATO RESIDENZA BORGO FONTANE, CHE COMPRENDE TUTTI GLI EDIFICI REALIZZATI SULLE AREE ORIGINARIAMENTE INDIVIDUATE IN CATASTO TERRENI DAI MAPPALI 2188-2189-2190-2195-1758, ATTUALMENTE DISCIPLINATO DAL REGOLAMENTO STIPULATO PER ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO E. SOMMA IN DATA 9 SETTEMBRE 2004, 20 SETTEMBRE 2004, 18 E 25 GENNAIO 2005, RISPETTIVAMENTE AI NN. 190080, 190230, 192147 E 192270 DI REPERTORIO, REGISTRATO A GAVIRATE IL 9 FEBBRAIO 2005 AL N. 159 SERIE 2, OVE IL FABBRICATO COMPREDENTE LE UNITA' VENDUTE RISULTA INDIVIDUATO DALLA LETTERA "B". NEL DICHIARARSI EDOTTA DELL'ESISTENZA DI DETTO REGOLAMENTO LA PARTE ACQUIRENTE HA ACCETTATO L'ATTRIBUZIONE ALL'UNITA' ACQUISTATA DELLA SEGUENTE QUOTA MILLESIMALE DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E PARTI COMUNI DEL FABBRICATO B, COME DETERMinate DALLA PARTE VENDITRICE: - MILLESIMI 17,59 (DICIASSETTE VIRGOLA CINQUANTANOVE) PER L'APPARTAMENTO E PER LA CANTINA, - MILLESIMI 2,05 (DUE VIRGOLA ZERO CINQUE) PER IL BOX, E CONFERISCE ESPRESSO ED AMPIO MANDATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, AL FINE DI EFFETTUARE TUTTE LE EVENTUALI MODIFICHE E VARIAZIONI NELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO CITATO, E CIO' SIA IN RELAZIONE AL SOLO FABBRICATO B CHE IN RELAZIONE ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE "BORGO FONTANE", CON L'ESPRESSA FACOLTA' DI MUTARE E MODIFICARE LA CONSISTENZA DI TUTTI GLI ENTI COMUNI, GIA' ATTUALMENTE INDIVIDUATI O DA INDIVIDUARE, IL TUTTO CON PROMESSA DI RATO E VALIDO. LE OPERE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI VENDUTE HANNO AVUTO INIZIO IN ESECUZIONE DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 3 GIUGNO 2002, AL NUMERO 178401/11661 DI REPERTORIO DEL NOTAIO E. SOMMA, REGISTRATA A GAVIRATE IL 24 GIUGNO 2002 AL N. 1245 SERIE 1V, TRASCRITTA A VARESE IL 22 GIUGNO 2002 AI NN. 12165/8209, ALLA QUALE HA FATTO SEGUITO L'ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE STIPULATO IN DATA 30 OTTOBRE 2002, AL NUMERO 180417/12235 DI REPERTORIO NOTAIO E. SOMMA, REGISTRATO A GAVIRATE IL 19 NOVEMBRE 2002, AL NUMERO 2690 SERIE 1^, TRASCRITTO A VARESE IL 20 NOVEMBRE 2002 AI NN. 23766/16465. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LE OPERE ESEGUITE SONO PERFETTAMENTE CONFORMI AI PROVVEDI-



MENTI AUTORIZZATIVI CITATI IN ATTO, CON IMPEGNO AD ESPLETARE OGNI INCOMBENZA E PRATICA UTILE O NECESSARIA ALL'OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA'-AGIBILITA' DELLE UNITA' VENDUTE, ANCHE IN RIFERIMENTO AGLI ONERI ED OBBLIGHI DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RICHIAMATA E DI CUI LA PARTE ACQUIRENTE È A PERFETTA CONOSCENZA. LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE A TUTTI GLI EFFETTI ALLE UNITA' VENDUTE ACCESSO E SCARICO FINO A RAGGIUNGERE LA VIA MERCALLI, COSI' COME RISULTA DALLE TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI TRAVEDONA MONATE NONCHE' DALLE TAVOLE ALLEGATE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA. LA SOCIETA' " [REDACTED] " A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE SI È IMPEGNATA A TENER INDENNE LA PARTE ACQUIRENTE DA QUALSIASI GENERE DI ONERI E SPESE DOVESSERO EVENTUALMENTE SCATURIRE DAL RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI DI PASSAGGIO DI CUI SOPRA, FERMO RESTANDO CHE TUTTI GLI AVENTI DIRITTO ALL'ACCESSO E ALLO SCARICO COME SOPRA GARANTITO DALLA SOCIETA' VENDITRICE SARANNO TENUTI A PARTECIPARE AGLI ONERI ED AI COSTI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'AREA DESTINATA A PASSAGGIO."

- Prezzo complessivo convenuto € 157.201,65, oltre ad I.v.a. nella misura del 4% pari ad € 6.288,07.

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

(**allegato G:** Atto di provenienza della parte eseguita e inerente nota di trascrizione)

(**allegato O:** Nota di trascrizione atto - Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/04/2025)

Nota:

Si osserva e precisa che in data 20/02/2025 è stata presentata all'Agenzia Delle Entrate di Varese Denuncia di Successione in morte di Rizzotto Mauro Tommaso deceduto il 16/10/2016, registrata al n. 63594 Vol. 88888, trascritta in data 07/03/2025 ai nn. 4177/3034, a favore di **CURATELA DI RIZZOTTO MAURO TOMMASO** con sede in Gavirate (VA), Codice fiscale 92039530123 e contro **RIZZOTTO MAURO TOMMASO** nato a Gavirate (VA) IL 08/01/1962 cod. fiscale **RZZMTM62A08D946S**. Quota di 1/2 Immobili Travedona-Monate Sezione Urbana MO Foglio 9, **Particella 2195 Sub. 31 e Particella 2195 Sub. 111.**

(**allegato O:** Ispezione e nota di trascrizione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare – aggiornata alla data del 01/04/2025 e 03/04/2025)

6.2. Precedenti proprietari:

Alla società [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato Particella 2195, è pervenuta come segue:

- ✓ per atto di compravendita del 03/06/2002 numero di repertorio 178400 del Notaio [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto il 22/06/2002 ai nn. 12163/8207 da potere di [REDACTED] nato il 03/03/1938 a Travedona -Monate (VA) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata il 03/02/1942 a Travedona-Monate (VA) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato il 25/10/1937 a Travedona-Monate (VA) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato il 02/08/1935 a VARESE Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato il 12/09/1943 a Travedona-Monate (VA) Codice fiscale [REDACTED];

- ✓ per atto di compravendita del 03/06/2002 Numero di repertorio 178400 Notaio [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto il 22/06/2002 ai nn. 12164/8208 da potere di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Travedona-Monate in data 11 settembre 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:



Il compendio immobiliare di cui fa parte il fabbricato che compendia i beni in oggetto è stato edificato, in data successiva al 1° settembre 1967, in attuazione di Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 03/06/2002, al numero 178401/11661 di rep. Notaio Enrico Somma di Angera, registrata a Gavirate il 24/06/2002 al n. 1245 serie 1V, trascritta a Varese il 22/06/2002 ai nn. 12165/8209, ed in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia inerente a Concessione Edilizia n. CE02/54 rilasciata il 13/01/2003 per la "costruzione edificio residenziale con 39 alloggi";
- Prima Variante Pratica Edilizia D.I.A. n. CE2005/015 del 19/01/2005 in Variante alla C.E. n. 02/54 per "revisione, redistribuzione spazi, realizzazione di altre autorimesse e cantine e nuove scale comuni a più unità immobiliari di collegamento tra il piano interrato e il piano terra";
- Seconda Variante Pratica Edilizia inerente a Permesso di Costruire n. CE2005/148 rilasciato in data 27/03/2006 in Variante alla C.E. n. 02/54 per "la realizzazione di modesti ampliamenti al piano interrato per la creazione di 4 bagni e realizzazione di 4 scale dal piano terra al piano secondo, riduzione di un piano di alcune unità immobiliari";
- Terza Variante Pratica Edilizia inerente a Permesso di Costruire n. CE2006/047 prot. n. 5191 rilasciato in data 25/05/2006 in Variante alla C.E. n. 02/54 per "Recupero sottotetti ai fini abitativi - Piano di Lottizzazione n. 3";
- Quarta Variante Pratica Edilizia D.I.A. n. CE2007/078 prot. n. 7446 del 28/06/2007 in Variante alla C.E. n. 02/54 per "modifiche interne al piano interrato, piano terra e piano primo";
- Sesta Variante Pratica Edilizia inerente a Permesso di Costruire n. CE2008/064 prot. n. 7630 del 26/06/2008 rilasciato in data 20/02/2009 in Variante alla C.E. n. 02/54 per "opere di sistemazione esterna".

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici inerenti alla Variante n. 4 (estratti pianta piano interrato e piano terra e documentazione rilascio attestazione di agibilità da parte del Comune di Travedona Monate, che si allegano in copia alla presente alla lettera "I" alla presente.

Nota in merito all'Agibilità:

Per quanto riguarda il complesso immobiliare che compendia le unità immobiliari oggetto di procedura, è stata richiesta agibilità in data 14/07/2008.

Successivamente i proprietari delle u.i. oggetto di procedura (ovvero gli esecutati Signori [REDACTED]) hanno richiesto al Comune di Travedona Monate "Attestazione di Agibilità" in data 03/07/2014.

Il Comune in data 24/07/2014 con prot. n. 6309/6.3.1. facendo seguito alla richiesta presentata dai Signori [REDACTED] trasmetteva in pari data attestazione del seguente tenore:

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

ATTESTA

La completezza della documentazione alla domanda di agibilità relativa agli immobili di via Mercalli n. 39/b, distinti in Catasto Fabbricati con il mappale 2195, su. 31 e 111, fg. 9, sezione censuaria di Monate, presentata in data 23/01/2008, prot. n. 956.

Si riporta documentazione rilascio attestazione di agibilità da parte del Comune di Travedona Monate, che si allega in copia alla lettera "L" alla presente.

Si osserva che a seguito dell'analisi della documentazione trasmessa dal competente Ufficio Comunale, previa richiesta di accesso atti, nonostante le istanze per richiesta di agibilità erano state formulate ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 il Comune in sede di rilascio della succitata "Attestazione" non si è espresso circa l'avvenuta formazione o meno, del "silenzio assenso" richiesto nella specifica normativa per il rilascio dell'agibilità.



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A

A seguito della disamina documentale delle pratiche edilizie con quanto riscontrato sui luoghi alla data del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto sono risultate corrispondenti ai titoli edilizi di cui sopra ed in particolare dalla Variante n. 4, anche se si sono riscontrate lievi difformità in merito al diverso utilizzo del locale pranzo a cucina, realizzazione di piccola porzione di tavolato tra rampa scala e cucina e nicchia nel vano scala condominiale nella quale è stato posizionato il generatore di calore al servizio dell'u.i. oggetto di procedura.

Le lievi difformità all'interno dell'u.i. abitativa sono, a parere ponderato tecnico del tutto ininfluenti sotto l'aspetto della conformità urbanistica-edilizia.

Per quanto riguarda da ultimo l'avvenuto posizionamento del generatore di calore, all'interno di nicchia collocata in muratura di vano scala condominiale nella zona ingresso dell'u.i. abitativa, non si rileva la necessità di procedere con alcuna regolarizzazione (fatto salvo diritti di terzi in quanto nulla è riportato in atto di provenienza e scheda catastale) poiché non comportante variazione dei parametri edilizi.

Regolarizzazione catastale:

Le difformità della scheda catastale con lo stato dei luoghi, può essere regolarizzata con presentazione di nuova scheda catastale aggiornata tramite procedura Docfa:

- costo indicativo (compreso rilievo dell'immobile e stesura, diritti catastali) € 800,00.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il mappale 5967 su cui insiste il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Travedona - Monate, risulta compreso in ambito "AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (Art. 20.2; 20.4)" (si allega estratto di P.G.T. nell'allegato "M" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate agli art. 20.1 e 20.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, prodotte anch'esse nell'allegato "M" alla presente, al quale si rimanda per una più facile consultazione.

In riferimento sempre al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Travedona - Monate il mappale 2195 su cui insiste il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente procedura, ricade nella Tavola dei Vincoli in (cfr. allegato "M" alla presente):

- parte in Vincolo D.Lgs n. 42/2004 e smi art. 142 (lettera b) territori contermini laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla line di battigia;
- parte in Vincolo D.Lgs n. 42/2004 e smi art. 142 (lettera c) – corsi d'acqua: torrente Acquanegra e roggia Barona.

Descrizione: Immobile A (appartamento) Mappale 2195 sub. 31

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare di recente realizzazione in zona semiperiferica del paese di Travedona – Monate al civico n. 39/B della via Giuseppe Mercalli, zona caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano terra, oltre a piano interrato, ed è raggiungibile da cortile comune e con accesso da androne vano scala comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari di altra u.i.

Nel dettaglio è costituita da due affacci su area pertinenziale che a sua volta si affaccia su cortile comune, ed è composta da:



al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e porticato con area pertinenziale annessa;

al piano interrato, con accesso da scala interna collegata con il piano terra da ampia cantina con w.c. e disimpegno con autorimessa di proprietà.

Al piano terra l'altezza interna dei locali di abitazione è risultata di mt. 2,72.

Al piano interrato l'altezza interna dei locali di mt. 2,75.

L'unità di abitazione (compreso portico e area esterna) sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 103,78 circa.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'immobile, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di normale qualità.

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

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagni e cucina condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica con zoccolini in legno in tutti i locali Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc con vetri termici condizioni: buone protezione: persiane in pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato verniciati bianchi condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno tipo blindato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente



Termico (impianto): tipologia: autonomo a gas metano – caloriferi in acciaio in ogni locale
condizioni: buone, si consiglia tuttavia verifica in quanto si è riscontrato il generatore di calore (caldaia) in nicchia antistante l'u.i. abitativa presente su muro del vano scala condominiale.
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): presente

TV (impianto): presente

Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata In intonaco tinteggiato
fabbricato: condizioni: mediocri in quanto si sono riscontrati lievi distacchi dello stesso

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: buono

Descrizione: Immobile A1 (autorimessa) Mappale 2195 sub. 111

Trattasi di unità destinata a box-autorimessa ubicata al piano interrato, con accesso da corsello comune identificata dal mappale 2195 sub. 512 di Catasto Fabbricati. L'unità ha l'altezza interna di mt. 2,72 e sviluppa una superficie lorda (compreso i muri esterni e a confine con altre u.i.) di mq 17,70 circa.

Caratteristiche descrittive immobile B:

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

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: in intonaca al civile e tinteggiato
condizioni: buone

Pareti: in muratura intonacate e tinteggiate
condizioni: buone

Pavimento: In piastrelle in ceramica
condizioni: buone

Infisso: Porta basculante in ferro
condizioni: buone

Impianto elettrico: presente
condizioni: buone

Impianto idrico: presente
condizioni: buone



Informazioni relative al calcolo della consistenza degli immobili:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzata e misure di 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
A: Piano terra (Abitazione)	Sup. lorda	69,70	100%	69,70
A: Piano terra (Portico)	Sup lorda	38,60	30%	11,58
A: Piano terra (area esterna)	Sup lorda	105,00	7%	7,35
A: Piano interrato (accessori)	Sup lorda	30,30	50%	15,15
TOTALE A	Sup lorda	243,60		103,78
A1: Autorimessa	Sup lorda	17,70	60%	10,62

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.



8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Appartamento con portico e area pertinenziale	103,78	€ 1.500,00	€ 155.670,00
A1: Autorimessa	a corpo	€ 14.000,00	€ 13.000,00
TOTALE			€ 168.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione)	€ 155.670,00
Valore immobile A1 (autorimessa)	€ 13.000,00
Valore complessivo intero	€ 168.670,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.670,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e pertinenze	103,78	€ 155.670,00	€ 155.670,00
A1	Autorimessa	a corpo	€ 13.000,00	€ 13.000,00

Lo scrivente ritiene di riportare 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 occulti:	- € 8.433,50
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:	- € 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 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 immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 159.436,50

arrotondato € 159.000,00**Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.**

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 14 aprile 2025 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 10/04/2025

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi immobili oggetto di procedura composto da n° 47 fotografie in formato digitale con didascalie

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 mappale 2195 del Catasto Terreni, con individuazione cromatica compendio immobiliare in cui sono presenti le u.i. oggetto di procedura - Scala 1:2000

Allegato C

Visura mappale 2195 di Catasto Terreni e visure catastali aggiornate in data 03/04/2025 immobili oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (identificati dal mappale 2195 sub. 31 e sub. 111)

Allegato D

Schede catastali degli immobili oggetto di procedura, identificati dal mappale 2195 sub. 31 (appartamento) e mappale 2195 sub. 111 (autorimessa) del Catasto Fabbricati

Allegato E

Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni del complesso immobiliare che compendia gli immobili oggetto di procedura

Allegato F

Copia atto di provenienza della parte eseguita e inerente nota di trascrizione

Allegato G

Copia atto di provenienza dante causa della parte eseguita

Allegato H

Richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Travedona Monate

Allegato I

Documentazione comunale relativa alla Variante n. 4 - estratti pianta piano interato e pianta piano terra immobili (A abitazione e A1 box-autorimessa) oggetto di procedura messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale di Travedona Monate (VA)

Allegato L

Documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale di Travedona Monate (VA) relativa all'Agibilità

Allegato M

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Travedona Monate (VA)

Allegato N

Mail richiesta dati all'amministratore del Condominio e risposta dello stesso con documentazione inviata

Allegato O

Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome MAROCCO MARILENA, RIZZOTTO MAURO TOMMASO E CURATELA RIZZOTTO MAURO TOMMASO.

Allegato P

Ricevute di trasmissione della perizia al legale parte eseguita Signora Marocco Marilena, al legale Curatore dell'eredità giacente di Rizzotto Mauro Tommaso e al legale della creditrice procedente

