



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

101/2022



Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa Flaminia D'angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n.3 lotti



ESPERTO DELLA STIMA

GEOM. VINCENZO LOMBARDO

Mail: info@studiotecnicolombardo.it

Pec: vincenzo.lombardo@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO



1. IDENTIFICAZIONE LOTTI

- 1.1 LOTTO 1
- 1.2 LOTTO 2
- 1.3 LOTTO 3

2. STATO DI POSSESSO

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. PRATICHE EDILIZIE

8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 8.1 CONFORMITA' LOTTO 1

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

- 9.1 CONFORMITA' LOTTO 1

10. VALUTAZIONE LOTTI

- 10.1 CRITERI DI STIMA
- 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
- 10.3 VALUTAZIONE LOTTI
 - 10.3.1 VALUTAZIONE LOTTO 1
 - 10.3.2 VALUTAZIONE LOTTO 2
 - 10.3.3 VALUTAZIONE LOTTO 3

11. RIASSUNTO VALUTAZIONE

- 11.1 LOTTO 1
- 11.2 LOTTO 2
- 11.3 LOTTO 3



1	<p>ABITAZIONE Dati Catastali Bene: Via Masaccio n.5 – Venegono Inferiore (Va) - 21040 Lotto: 1</p> <p>Categoria: Abitazioni [A/3] Dati Catastali: Foglio 9, particella 3362, sub 1</p> <p>Categoria: FU D ACCERT (catasto terreni) Dati catastali: Foglio 9, particella 3137</p> <p>Categoria: FU D ACCERT (catasto terreni) Dati catastali: Foglio 9, particella 3138</p> <p>Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato (all. 14) Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Creditore Procedente: Creditori iscritti:</p> <p>Comproprietari non esegutati: Nessuno Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. Continuità delle trascrizioni: si</p>
----------	--

2	<p>ABITAZIONE Dati Catastali Bene: Via Masaccio n.5 – Venegono Inferiore (Va) - 21040 Lotto: 2</p> <p>Categoria: Abitazioni [A/3] Dati Catastali: Foglio 9, particella 3362, sub 3</p> <p>Categoria: FU D ACCERT (catasto terreni) Dati catastali: Foglio 9, particella 3139</p> <p>Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi senza titolo (all. 14) Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Creditore Procedente: Creditori iscritti:</p> <p>Comproprietari non esegutati: Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. Continuità delle trascrizioni: si</p>
----------	---

3	<p>ABITAZIONE Dati Catastali Bene: Via D. Chiesa n.41 – Venegono Inferiore (Va) - 21040 Lotto: 3</p> <p>Categoria: Terreno [semin arbor] Dati Catastali: Foglio 9, particella 4528</p> <p>Categoria: Terreno [semin arbor] Dati Catastali: Foglio 9, particella 4531</p> <p>Categoria: Terreno [semin arbor] Dati Catastali: Foglio 9, particella 4534</p> <p>Categoria: Terreno [semin arbor] Dati Catastali: Foglio 9, particella 4536</p> <p>Possesso: Al momento del sopralluogo i terreni sono occupati senza titolo da società terze Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Creditore Procedente: Creditori iscritti:</p> <p>Comproprietari non esegutati: Misure Penali: nulla risultante dai RR.II. Continuità delle trascrizioni: si</p>
----------	---

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE LOTTI

Premessa:

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

Bene in Venegono Inferiore
Lotto 1
Via Masaccio n.5 – Venegono Inferiore (Va) – 21040

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Il lotto in oggetto è composto da un'abitazione residenziale posta al piano seminterrato ed al piano rialzato dell'edificio posto al civico n.5 di via Masaccio in Venegono inferiore. Ad esso sono associati anche due mappali, attualmente censiti al catasto terreni come "fondo urbano d'accertare" ovvero trattasi dei terreni sul quale è stato costruito l'immobile. Questi, probabilmente per errore o interruzione tecnica, non hanno mai completato il passaggio al catasto fabbricati con la creazione di un ente urbano, rimanendo così ancora al catasto terreni. La loro consistenza e valore è inscindibile dall'immobile stesso e pertanto la valutazione sarà unica.

a)

Abitazione [A/3] sub. 1; sito in Via Masaccio n.5 – Venegono Inferiore (Va)

Abitazione al piano seminterrato e rialzato di un edificio bifamiliare con accesso pedonale e carrabile. Disposta in soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, bagno e ripostiglio al piano seminterrato è collegata ed accessibile al piano rialzato tramite una scala in muratura esterna ed un ascensore/montacarichi esterno. Il piano superiore è disposto in due camere, una singola ed una matrimoniale con balcone annesso, è presente anche un ripostiglio ed un bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

: Codice fiscale

- Proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Comune di VENEGONO INFERIORE (Va)

Abitazione: Fg.9 Mapp. 3362 sub 1 - Cat A/3 - classe 5, consistenza 7,5 vani – sup. catastale totale 151 mq - rendita € 464,81 – Via Masaccio n 5 piano: s1-1

FU d'accertare: Fg.9 Mapp. 3137 superficie 440 mq

FU d'accertare: Fg.9 Mapp. 3138 superficie 10 mq

Dati derivanti da:

Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale BOGA RENATO Sede TRADATE (VA) Repertorio n. 11151
– DIVISIONE (per mappale 3362 foglio 9 sub.1 A/3)

Atto del 05/09/2018 Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA)
Repertorio n. 47313 – PERMUTA (per FU d'accertare mappali 3137 e 3138)

Coerenze del lotto come da scheda:

Da nord confina con il mappale 3139, anch'esso oggetto d'esecuzione e facente parte del lotto 2, ad est confina con il mappale 5265, un capannone ad uso deposito di altra proprietà. Per il lato sud con il mappale 2550 e per il lato ovest con i mappali 3135 e 3134. Su tutti quest'ultimi sono presenti abitazioni a destinazione residenziale.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Catastalmente risulta **difforme** in quanto e presente un'aperura non rappresentata tra la sala da pranzo e il disimpegno dell'abitazione

LOTTO 2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

Trattasi di abitazione bifamiliare disposta in due piani fuori terra raggiungibile al civico n.5 di via Masaccio in Venegono Inferiore. Nello stesso lotto viene anche associato un mappale attualmente censito al catasto terreni come "fondo urbano d'accertare" ovvero trattasi del terreno sul quale è stato costruito l'immobile. Questo, probabilmente per errore o interruzione tecnica, non ha mai completato il passaggio al catasto fabbricati con la creazione di un ente urbano, rimanendo così ancora al catasto terreni. La sua consistenza e valore è inscindibile dall'immobile stesso è pertanto la valutazione sarà unica.

Abitazione [A/3] sub. 3; sito in Via Masaccio n.5 – Venegono Inferiore (Va)

Catastalmente censita come unità ad un livello è stata modificata in seguito ad opere per il recupero del sottotetto creando una seconda unità al piano soprastante. Le due abitazioni con accessi, utenze ed impianti indipendente sono poste nello stesso compendio immobiliare del lotto 1 della presente relazione. L'unità al piano terra si configura come bilocale, con soggiorno/cucina, camera e bagno. L'accesso si ha da una veranda chiusa e dichiarata come ripostiglio. Allo stesso piano sono anche presenti due localini adibiti a deposito ed esterni all'abitazione.

L'abitazione al piano primo, accessibile da scala esterna indipendente, è configurata come trilocale con soggiorno, cucina, una camera ed un bagno. Di pertinenza anche due balconi accessibili dal soggiorno e dalle camere.

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di proprietà per 1/2 (esecutato)
(comproprietario non esecutato)

1/2

Pignoramento: quota di 1/2 a favore CREDITO FONDIARIO S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

DESCRIZIONE CATASTALE:**Comune di VENEGONO INFERIORE (Va)****Abitazione: Fg.9 Mapp. 3362 sub 3 - Cat A/3 - classe 5, consistenza 4 vani – sup. catastale totale 60 mq - rendita € 247,90 – Via Masaccio n 5 piano: T****FU d'accertare: Fg.9 Mapp. 3139 superficie 50 mq****Dati derivanti da:**Atto del 05/09/2018 Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA)
Repertorio n. 47313 – PERMUTA**Coerenze del lotto come da scheda:**

Da nord confina con il mappale 3136, su cui insiste un edificio residenziale, est confina con il mappale 5265, un capannone ad uso deposito di altra proprietà. Per il lato sud con il mappale 3137 (altro immobile oggetto d'esecuzione) e per il lato ovest con il mappale 3134. Su tutti quest'ultimi sono presenti abitazioni a destinazione residenziale.

Informazioni in merito alla conformità catastale:Catastalmente risulta **difforme** in quanto l'immobile viene riportato come unica abitazione ad un piano furi terra, differendo così dal rilevato per sagoma e consistenza.**LOTTO 3****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:**

In questo lotto sono inseriti i 4 mappali non edificati ed occupati senza titolo dalle società che utilizzano gli opifici posti al termine del piazzale in cui i beni sono ricompresi. Di differente dimensione tra loro sono gravati da servitù di passo a favore degli immobili e dei mappali posti nel lato sud del compendio.

Terreno seminativo arborato mapp. 4528, mq 230**Terreno seminativo arborato mapp. 4531, mq 725****Terreno seminativo arborato mapp. 4534, mq 341****Terreno seminativo arborato mapp. 4536, mq 390**

Catastalmente censiti come terreni agricoli sono attualmente utilizzati come deposito di vario materiale edile di proprietà delle aziende, di altra proprietà, che usano il piazzale nel quale i terreni sono ricompresi. Sono totalmente ricoperti da pavimentazione autobloccante in cemento e delimitati per i lati nord, est e ovest da recinzioni. Dal lato nord, prospiciente sulla strada provinciale SP2, è presente anche l'accesso carrabile e pedonale al piazzale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto:

- titolare del diritto di proprietà per 1/4 in comunione con la
- titolare del diritto di proprietà per 1/4 in comunione con il
- titolare del diritto di proprietà per 1/2 (**titolare non esecutato**)

Pignoramento: quota di 1/4 (
quota di 1/4 (

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- Proprietà per 1/4 in comunione
- Proprietà per 1/4 in comunione
- Proprietà per 1/2

DESCRIZIONE CATASTALE:

Comune di **VENEGONO INFERIORE (Va)**

Terreno seminativo arborato foglio 9 mapp. 4528, mq 230 classe 4

Terreno seminativo arborato foglio 9 mapp. 4531, mq 725 classe 4

Terreno seminativo arborato foglio 9 mapp. 4534, mq 341 classe 4

Terreno seminativo arborato foglio 9 mapp. 4536, mq 390 classe 4

Dati derivanti da:

Atto del 28/07/2022 Pubblico ufficiale POLIDORI LUCA Sede COMO (CO) Repertorio n. 1892
- COMPRAVENDITA

Coerenze del lotto come da scheda:

Per il lato nord confina con la strada provinciale SP2, via D. Chiesa. Per il lato est con il mappale 5425, 587 e 4535, per il lato ovest con il mappale 3136 sul quale è presente un edificio residenziale mentre per il lato sud confina con i mappali 5265 e 5266, sul quale sono presenti l'edificio principale e le pertinenze del fondo dominante della servitù.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Catastalmente i mappali non riportano incoerenze e pertanto risultano **conformi**

2. STATO DI POSSESSO:

Lotto 01

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 gennaio 2023. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo il sig. _____ in qualità di proprietari degli immobili ed esecutati.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 13).

Lotto 02

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 03 marzo 2023. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo il sig.

in qualità di occupanti senza titolo dell'immobile oggetto di procedura L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 13).

Lotto 03

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 gennaio 2023. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo il sig.

Maria in qualità di proprietari ed esecutati.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 13).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:**Caratteristiche zona:**

La zona è semiperiferica e integra un contesto produttivo/terziario al contesto residenziale, in prossimità sono presenti svariati servizi primari e secondari, visto il limitrofo comparto commerciale e nonostante la lontananza dal centro comunale.

A pochi metri è presente la strada provinciale SP2 che collega i comuni di Lonate Ceppino, Venegono Inferiore e Tradate.

Area urbanistica:

Ambito residenziale T3: sistemi insediativi diffusi per i lotti 1 e 2

Ambito territoriale AT7 (lottizzazione) per il lotto 3

Principali collegamenti pubblici:

Strada provinciale SP.2 di Lonate Ceppino/Tradate.

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di servizi primari e secondari raggiungibili nel raggio di pochi chilometri.

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06/09/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

a. 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:*

ASTE GIUDIZIARIE	Nessuna
4.1.3	Atti di asservimento urbanistico:
	Nessuno
4.1.4	Altre limitazioni d'uso
	Nessuna



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

LOTTO 1
(Mappale 3362 sub. 1)



i. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 13692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 5714 del 19/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 175 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)



- ISCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 2203 Registro Generale 14303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE GIUDICE DI PACE Repertorio 951 del 16/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 14304 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE GIUDICE DI PACE Repertorio 1013 del 09/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 10/08/2015 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 11920
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 958/2015 del 18/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ii. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 19837 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1809 del 06/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



i. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 13692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 5714 del 19/09/2013





IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

iii. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 5302 Registro Generale 9118 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1278/2006 del 01/04/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 547 del 26/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1790 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 19837 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1809 del 06/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Mappale 3138)

i. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 13692 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 5714 del 19/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

iv. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 19837 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1809 del 06/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(allegato 07 – ispezioni lotto 1)

LOTTO 2
(Mappale 3362 sub. 2)

i. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 13692 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 5714 del 19/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)



- ISCRIZIONE del 10/08/2015 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 11920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 958/2015 del 18/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ii. **Pignoramenti:**

- TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 15375 Registro Generale 26654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 7651 del 25/09/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

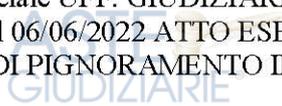
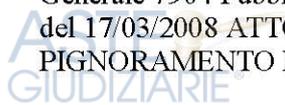
1. Annotazione n. 1791 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 4983 Registro Generale 7904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2486 del 17/03/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1792 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 19837 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1809 del 06/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



(Mappale 3139)

i. **Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 13692 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 5714 del 19/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)



**v. Pignoramenti:**

- TRASCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 5302 Registro Generale 9118 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1278/2006 del 01/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 547 del 26/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1790 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 19837 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1809 del 06/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(allegato 08 – ispezioni lotto 2)

LOTTO 3

(Mappale 4528-4531-4534-4536)

i. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 30/09/2013 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 13692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 5714 del 19/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 10/08/2015 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 11920
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 958/2015 del 18/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

vi. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 14/04/2006 - Registro Particolare 5302 Registro Generale 9118
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1278/2006 del 01/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 547 del 26/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1790 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)



- TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 15375 Registro Generale 26654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 7651 del 25/09/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1791 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)



- TRASCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 4983 Registro Generale 7904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2486 del 17/03/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1792 del 18/06/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)



- TRASCRIZIONE del 21/09/2022 - Registro Particolare 14023 Registro Generale 19837 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1809 del 06/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(allegato 09 – ispezioni lotto 3)

L'importo del pignoramento iscritto è di 186'000.00 € notificato all'esecutato alla data del 06/06/2022



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 1

Area comune di proprietà: Area esterna del fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Spese condominiali di gestione: Non è presente un amministratore, i residenti gestiscono internamente la manutenzione e le spese comuni dell'immobile.



**Lotto 2**

Area comune di proprietà: Non presente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Spese condominiali di gestione: Nessuna in quanto l'immobile ha, nel percorso d'accesso, solamente il diritto di passo su proprietà terza.

**Lotto 3**

Area comune di proprietà: Non presente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Spese condominiali di gestione: Nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 05/08/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:

Lotto 1 (mapp. 3362 sub.1)**Attuali proprietari:**

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati tramite Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale BOGA RENATO Sede TRADATE (VA) Repertorio n. 11151 - DIVISIONE con il quale il sig. _____ prendeva pieno possesso dell'unità al sub 1, frazionando il possesso precedentemente indiviso con il

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Entro il ventennio preso in esame l'immobile è sempre stato di proprietà dell'esecutato. Variata invece la comproprietà succeduta precedentemente all'atto di divisione sopra citato.

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 01 – visura storica)



Lotto 1 (mapp. 3137-3138)**Attuali proprietari:**

Nel ventennio preso in esame la proprietà è sempre stata in possesso dell'immobile, sin dalla costituzione dell'impianto meccanografico del 03/12/1984, sono variati invece i comproprietari. Attualmente per la restante quota di 1/2 risulta proprietaria la società

la quale è entrata in possesso della quota con Atto del 05/09/2018 Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) Repertorio n. 47313 - PERMUTA

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Entro il ventennio preso in esame l'immobile è sempre stato di proprietà dell'esecutato. Variata invece la comproprietà succeduta precedentemente all'atto di divisione sopra citato.

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 01- visura storica)**Lotto 2 (mapp. 3362 sub.3 – mapp.3139)****Attuali proprietari:**

Nel ventennio preso in esame la proprietà è sempre stata in possesso dell'immobile, sin dalla costituzione dell'impianto meccanografico del 03/12/1984, sono variati invece i comproprietari. Attualmente per la restante quota di 1/2 risulta proprietaria la società

la quale è entrata in possesso della quota con Atto del 05/09/2018 Pubblico ufficiale CANDILORO VITO Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) Repertorio n. 47313 - PERMUTA

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Entro il ventennio preso in esame l'immobile è sempre stato di proprietà dell'esecutato. Variata invece la comproprietà succeduta precedentemente all'atto di divisione sopra citato.

Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 02- visura storica)**Lotto 3 (mapp. 3362 sub.3 – mapp.4528-4531-4534-4536)****Attuali proprietari:**

I proprietari esecutati sono venuti in possesso dei mappali ricompresi nel lotto con Atto del 16/11/1994 Pubblico ufficiale GERBINO F. Sede VARESE (VA) Repertorio n. 90170. Variati invece i comproprietari, attualmente è il sig.

entrato in possesso di 1/2 della proprietà con Atto del 28/07/2022 Pubblico ufficiale POLIDORI LUCA Sede COMO (CO) Repertorio n. 1892 - COMPRAVENDITA

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Entro il ventennio preso in esame l'immobile è sempre stato di proprietà dell'esecutato. Variata invece la comproprietà succeduta precedentemente all'atto di divisione sopra citato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha effettuato la richiesta presso i pubblici uffici per la verifica delle pratiche edilizie presenti sull'immobile.

La ricerca è stata effettuata sia nel comune di Venegono Inferiore

Si riportano le pratiche reperite

Lotto 1 (allegato 10)

- o P.d.C. in sanatoria n.42/2007 e relative tavole grafiche per opere realizzate in difformità al nulla osta n.03/1961 e alla concessione edilizia in sanatoria n.57/1986
- o S.C.I.A. per abbattimento barriere architettoniche n.121/2021 e relative tavole

Lotto 2 (allegato 11)

- o P.d.C. in sanatoria n.38 del 16/03/2011 e relative tavole grafiche per opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n.123/2001 del 10/12/2001

Lotto 3 (allegato 12)

- o D.I.A. per costruzione di recinzione P.e. 114/95 del 22/06/1995
- o D.I.A. del 29/01/1998 per costruzione cancello carraio e relative richieste

8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

8.1 – LOTTO 1

a) Abitazione

Alla data del sopralluogo (13.01.2023) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **catastalmente** reperito. Al piano seminterrato dell'unità è presente un passaggio tra la sala da pranzo ed il disimpegno, tale incongruenza anche se non varia la consistenza dell'immobile è da rappresentare graficamente e pertanto questa differenza comporta difformità. Da segnalare inoltre anche l'assenza della rappresentazione dell'ascensore esterno di collegamento tra i piani.

Rispetto alla rappresentazione **urbanistica** presente in atti ovvero S.C.I.A. per abbattimento barriere architettoniche n.121/2021 risulta corrispondente ad eccezione del passaggio tra sala da pranzo e disimpegno, al piano seminterrato dell'abitazione. Si ritiene pertanto **DIFFORME** la rappresentazione.

b) mappali 3137 e 3138

Questi mappali che vengono dallo scrivente associati all'abitazione e sono di fatto area indivisibile dalla stessa in quanto trattasi del lotto edificato sul quale è stata realizzata l'abitazione. Queste aree, probabilmente per incompiutezza di passaggi al momento della realizzazione dell'edificio, non sono mai stati passati al catasto urbano, come da prassi, rimanendo quindi al catasto terreni. Risultano ancora con propria consistenza anche se la stessa AE li ha riclassificati come "fondo urbano d'accertare" ovvero un fondo la quale consistenza sarà da passare al NCEU come F1 (ente urbano).

NB:

Si segnala la presenza di parte di fabbricato (mapp.5265) per ricovero materiali costruito sull'area esterna di proprietà esclusiva, nel lato est. Questo è stato edificato da terzi sulla proprietà oggetto di procedura violandone i dichiarati confini. Dalla documentazione catastale ed urbanistica reperita in merito a questo edificio è evidente come la realizzazione discosti dalle dichiarazioni effettuate creando un vizio volontario e ingiustificato. È pertanto diritto dei proprietari lesi da questa edificazione imporre l'abbattimento della stessa, attribuendo le spese di demolizione ai proprietari dell'edificio ledente, salvo diverso accordo tra le parti, il quale dovrà comunque prevedere la regolarizzazione di tale struttura.

COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA

LOTTO 1

Per la correzione della situazione urbanistica e catastale di questi immobili vengono stimati circa **2'800,00 €** di spese comprendenti: progetto comunale per la sanatoria delle opere difformi, la sanzione comunale, che ammonterà a circa 1'000,00 € ed il rifacimento della scheda catastale.

Per il passaggio da catasto terreni a catasto fabbricati dei mappali 3137 e 3138 si stima un costo di **600,00 € (tale operazione e consigliata ma non pregiudica la conformità dell'immobile)**

Azzonamento PGT:

Ambito residenziale T3: sistemi insediativi diffusi per i lotti 1

8.2 – LOTTO 2

a) Abitazione

Alla data del sopralluogo (03.03.2023) catastalmente l'unità è risultata **totalmente difforme**. L'aggiornamento catastale in seguito all'ultima pratica edilizia non è mai stata effettuata e pertanto viene ancora riportato l'edificio originario, ovvero ad un unico livello e composto solamente da una unità.

Rispetto alla rappresentazione urbanistica l'immobile risulta **DIFFORME** per il fatto che al piano terra è stato realizzato un ampliamento del bagno modificandone così la geometria interna e la sagoma.

b) mappale 3139

Questo mappale che viene dallo scrivente associato all'abitazione è di fatto area indivisibile dalla stessa in quanto trattasi del lotto edificato sul quale è stata realizzata l'abitazione.

Questa area, probabilmente per incompiutezza di passaggi al momento della realizzazione dell'edificio, non è mai passata al catasto urbano, come da prassi, rimanendo quindi al catasto terreni. Risulta ancora con propria consistenza anche se la stessa AE l'ha riclassificato come "fondo urbano d'accertare" ovvero un fondo la quale consistenza sarà da passare al NCEU come F1 (ente urbano).

NB:

Si segnala la presenza di parte di fabbricato (mapp.5265) per ricovero materiali costruito in aderenza all'abitazione per il lato est. Questo è stato edificato da terzi sulla proprietà oggetto di procedura violandone i dichiarati confini. Dalla documentazione catastale ed urbanistica reperita in merito a questo edificio è evidente come la realizzazione discosti dalle dichiarazioni effettuate creando un vizio volontario e ingiustificato. È pertanto diritto dei proprietari lesi da questa edificazione imporre l'abbattimento della stessa, attribuendo le spese di demolizione ai proprietari dell'edificio ledente, salvo diverso accordo tra le parti, il quale dovrà comunque prevedere la regolarizzazione di tale struttura.

COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA**LOTTO 2**

Per la correzione della situazione urbanistica e catastale di questo immobile viene stimato in circa **2'800,00 €** di spese comprendenti: progetto comunale per la sanatoria delle opere difformi, la sanzione comunale, che ammonterà a circa 1'000,00 € ed il rifacimento della scheda catastale.

Per il passaggio da catasto terreni a catasto fabbricati dei mappali 3139 si stima un costo di **400,00 € (tale operazione è consigliata ma non pregiudica la conformità dell'immobile)**

Azzonamento PGT:

Ambito residenziale T3: sistemi insediativi diffusi per i lotti 2

8.3 - LOTTO 3

a) Mappali 4528-4531-4534-4536

Alla data del sopralluogo (13.01.2023) in base alla tipologia di rilievo fatto, non sono state riscontrate difformità.

NB:

Si segnala la presenza di parte di fabbricato (mapp.5265) per ricovero materiali costruito su parte del lotto 4536 in difformità da quanto dichiarato. Questo è stato edificato da terzi sulla proprietà oggetto di procedura violandone i dichiarati confini. Dalla documentazione catastale ed urbanistica reperita in merito a questo edificio è evidente come la realizzazione discosti dalle dichiarazioni effettuate creando un vizio volontario e ingiustificato. È pertanto diritto dei proprietari lesi da questa edificazione imporre l'abbattimento della stessa, attribuendo le spese di demolizione ai proprietari dell'edificio ledente, salvo diverso accordo tra le parti, il quale dovrà comunque prevedere la regolarizzazione di tale struttura.

COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA

Questo lotto non comporta correzioni urbanistiche o catastali ma il suo valore viene intaccato dalle servitù su di esso presenti quantificabili economicamente in **5'000,00 €**, dal

costo di pulizia dell'area e dalla svalutazione portata dall'edificazione in difformità del capannone su di esso fraudolentemente edificato, quantificabile in **10'000,00 €**.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

9.1 - Lotto 1

DESCRIZIONE:

Il primo lotto oggetto di perizia comprende un appartamento disposto in due livelli inserito in un fabbricato bifamiliare di quattro piani fuori terra. Nello specifico l'abitazione è posta al piano seminterrato e rialzato dell'edificio. Per accedervi si può passare dall'ascensore esterno il quale dal livello esterno porta sia al piano seminterrato che al piano rialzato, oppure tramite scala interna con accesso esterno. Il piano seminterrato, utilizzato come zona giorno, è composto da soggiorno, sala da pranzo e cucina, tramite la percorrenza di un disimpegno interno di collegamento è possibile accedere anche al bagno, alla lavanderia ed al locale ripostiglio, sempre parte dello stesso piano. Dalla scala interna e dall'ascensore sopraccitato è possibile accedere al piano superiore, zona notte dell'abitazione, nel quale sono presenti le due camere, un locale adibito a ripostiglio ed un bagno, il tutto collegato da un disimpegno interno. Di diretto accesso dalla scala interna e da una camera anche un balcone di proprietà esclusiva. Non sono presenti cantine né posti auto di proprietà esclusiva.

L'area circostante l'immobile, mai censita al catasto urbano ed attualmente riconducibile ai mappali 3137 e 3138 fg.9, viene computata nello stesso lotto di questa abitazione in quanto parte stessa dell'abitazione e pertinenza necessaria all'utilizzo. Tale area, oltre ad essere in comproprietà con soggetto terzo, è gravata dalle servitù delle abitazioni edificate su di essa e non presenta possibilità di creazione di reddito né diverso utilizzo rispetto a quello già assegnato. L'area è quindi assimilabile ad un'area urbana (F1) e pienamente classificabile anche come BCNC, tali due possibilità sono però da concordarsi tra comproprietari in fase di sistemazione urbanistica.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietà e completo di tutti i servizi utili alla residenza come allacci alle pubbliche forniture, riscaldamento e antenna televisiva. Le finiture di entrambi i piani sono di tipologia classica e con stato medio di manutenzione. Alcuni punti dell'abitazione rilevano presenza di muffe e scrostamenti d'intonaco apparentemente superficiali, serramenti con doppio vetro e caloriferi in acciaio.

Per un'identificazione grafica si rimanda alla relazione fotografica allegato 04

<p>Esterni:</p> <p><u>Pareti:</u> Al rustico</p> <p><u>Pavimenti:</u> Autobloccanti in cemento</p> <p><u>Rivestimenti:</u> Esterni non presenti</p> <p><u>Infissi:</u> Legno/pvc/alluminio</p> <p>Interni:</p> <p><u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate</p> <p><u>Pavimenti:</u> Gres</p>	<p>Impianti:</p> <p><u>Elettrico:</u> Presente</p> <p><u>Idraulico:</u> Presente</p> <p><u>Riscaldamento:</u> Presente</p> <p><u>Raffrescamento:</u> Assente</p> <p><u>Allarme:</u> Assente</p> <p><u>Tv:</u> Presente</p> <p>Altro:</p>
--	--

<u>Rivestimenti:</u> Piastrelle. <u>Infissi:</u> Legno	
---	--

9.2 - Lotto 2

DESCRIZIONE:

Il secondo lotto oggetto di perizia è l'appartamento posto sul retro del lotto 1, indipendente da esso è un edificio composto in due appartamenti tra di loro indipendenti. L'unità al piano terra, descrivibile come bilocale, è composta da soggiorno/cucina, una camera dalle medie dimensioni ed un bagno. L'accesso all'appartamento si ha tramite il portico chiuso antistante l'ingresso che crea un vano a tutti gli effetti, utilizzabile come deposito/ripostiglio. Da esso è possibile anche accedere a due piccoli ripostigli per il ricovero di attrezzi sempre di proprietà.

Al piano superiore dell'immobile è presente il secondo appartamento del lotto; composto in cucina, soggiorno, una camera ed un bagno, ha anche la pertinenza di due balconi, uno dal quale si accede anche all'unità e l'altro con il passaggio dalla camera e dalla cucina.

L'edificio è in buono stato di conservazione, pavimenti, rivestimenti interni ed esterni come la verniciatura delle pareti non presentano particolari segnali di usura o danneggiamenti. Il tutto sembrerebbe stato oggetto di una relativamente recente ristrutturazione, probabilmente collegata al recupero del sottotetto dichiarato con sanatoria nel 2011. Il piano terra, rispetto al piano primo, ha finiture leggermente più vetuste ma anch'esse in buono stato. Gli appartamenti sono attualmente abitati e quindi funzionanti in tutte le loro dotazioni come dotati di riscaldamento e raffrescamento autonomo.

Per un'identificazione grafica si rimanda alla relazione fotografica allegato 05

<p>Esterni:</p> <p><u>Pareti:</u> Al rustico, rivestite in mattoni al piano terra</p> <p><u>Pavimenti:</u> Autobloccanti in cemento</p> <p><u>Rivestimenti:</u> Esterni non presenti</p> <p><u>Infissi:</u> Legno/pvc/alluminio</p> <p>Interni:</p> <p><u>Pareti:</u> Intonacate e verniciate</p> <p><u>Pavimenti:</u> Gres</p> <p><u>Rivestimenti:</u> Piastrelle.</p> <p><u>Infissi:</u> Legno</p>	<p>Impianti:</p> <p><u>Elettrico:</u> Presente</p> <p><u>IIdraulico:</u> Presente</p> <p><u>Riscaldamento:</u> Presente</p> <p><u>Raffrescamento:</u> Assente</p> <p><u>Allarme:</u> Assente</p> <p><u>Tv:</u> Presente</p> <p><u>Altro:</u></p>
--	---

9.3 - Lotto 3**DESCRIZIONE:**

In questo lotto sono ricompresi i mappali attualmente utilizzati come ricovero materiale, accessibili carrabilmente e pedonamente da via Damiano Chiesa al civico n.41. I quattro mappali, di diversa dimensione tra loro, compongono parte del piazzale utilizzato dalla/e ditta/e posto nel fondo del compendio, le quali posseggono il diritto di passo ma non di utilizzo in quanto non è stato rilevato nessun contratto di affitto sugli stessi. Recintati da cinta in muratura e rete per i lati est e ovest presentano a nord l'unico accesso al compendio con cancello motorizzato dalla larghezza di circa 6 metri e cancelletto pedonale. In quasi tutta la loro estensione risultano pavimentati in autobloccanti di cemento ad esclusione della parte antistante al capannoncino posto nel lato sud/ovest del mappale 4536. Come precedentemente motivato, questa struttura è stata realizzata in difformità dal dichiarato ed insistente in modo fraudolento sul mappale oggetto di perizia.

Per un'identificazione grafica si rimanda alla relazione fotografica allegato 06

10. VALUTAZIONE LOTTI:**10.1 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.

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.

10.2 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 – mercato immobiliare online
 - Valori O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro 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.

10.3 VALUTAZIONE LOTTI

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:

METODO DI CALCOLO:

Per il metodo di calcolo si è usata la stima a comparativi modulata sub base dei pregi e difetti dell'unità oggetto di perizia. Si sono presi in considerazione immobili simili per tipologia, anno di costruzione, finiture e zona; il valore medio ricavato è stato applicato alle superfici dell'immobile oggetto di perizia e rimodulato secondo criterio personale del tecnico estimatore in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

10.3.1 - LOTTO 1

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
SUPERFICIE PRINCIPALE	152,22	100%	152,22
BALCONI	4,95	30%	1,49
TOTALE	157,17		153,71

* Il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%
 ** L'Indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
SUPERFICIE PRINCIPALE	152,22	152,22	1 093,87 €	166 508,62 €
BALCONI	1,49	4,95	328,16 €	1 624,39 €
TOTALE	153,71	157,17		168 133,02 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 1

168'133,02 €

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	8'406,65 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	2'800,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 156'926,37 €

Quota lotto che andrà in asta

1/1 proprietà

Valore finale lotto in asta arrotondato**156'900,00 €****10.3.2 - LOTTO 2**

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
APP. PIANO TERRA	55,35	100%	55,35
RIPOSTIGLIO	35,54	40%	14,22
APP. PIANO PRIMO	55,35	100%	55,35
BALCONI	14,83	30%	4,45
TOTALE	161,07		129,37

* Il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%
 ** L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
APP. PIANO TERRA	55,35	55,35	1 295,81 €	71 723,26 €
RIPOSTIGLIO	14,22	35,54	518,33 €	18 421,28 €
APP. PIANO PRIMO	55,35	55,35	1 295,81 €	71 723,26 €
BALCONI	4,45	14,83	388,74 €	5 765,07 €
TOTALE	129,37	161,07		167 632,87 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2**167'632,87 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita: 8'381,64 €

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: 0,00 €

Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi) 0,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

2'800,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 156'451,23 €

Quota lotto che andrà in asta

1/2 proprietà

Valore finale lotto in asta arrotondato**78'200,00 €**

10.3.3 - LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICI LOTTO			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE*	INDICE**	SUPERFICIE COMM.
MAPP 4528	230,00	100%	230,00
MAPP 4531	725,00	100%	725,00
MAPP 4534	341,00	100%	341,00
MAPP 4536	390,00	100%	390,00
TOTALE	1686,00		1686,00

* Il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%
 ** L'Indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

Superficie* viene considerata la superficie catastale del lotto

RIPARTIZIONE VALORE				
DESCRIZIONE	SUP. COMM.	SUP. REALE in Mq	€/Mq	VALORE STIMATO
MAPP 4528	230,00	230,00	50,00 €	11 500,00 €
MAPP 4531	725,00	725,00	50,00 €	36 250,00 €
MAPP 4534	341,00	341,00	50,00 €	17 050,00 €
MAPP 4536	390,00	390,00	50,00 €	19 500,00 €
TOTALE	1686,00	1686,00		84 300,00 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 3

84'300,00 €

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	4'215,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	15'000,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 65'085,00 €

Quota lotto che andrà in asta

(1/4 di proprietà – 1/4 di proprietà)

1/2 proprietà

Valore finale lotto in asta arrotondato

32'500,00 €

11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA

11.1 - Lotto 1

Valore lotto 1 – Abitazione:	168'133,02 €
Superficie commerciale lotto 1	153,71 mq
Adeguamenti e correzioni della stima	-11'206,65 €

VALORE TOTALE LOTTO 1 – arrotondato

156.900,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11.2 - Lotto 2

Valore lotto 2 – Abitazione:

Superficie commerciale lotto 2

Adeguamenti e correzioni della stima

167'632,87 €

129,37 mq

-11'181,64 €

VALORE TOTALE LOTTO 2 IN ASTA – arrotondato**78.200,00 €****11.2 - Lotto 3**

Valore lotto 3 – Abitazione:

Superficie commerciale lotto 3

Adeguamenti e correzioni della stima

84'300,00 €

1'686,00 mq

-19'215,00 €

VALORE TOTALE LOTTO 3 IN ASTA – arrotondato**32.500,00 €**

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

Con osservanza

Tradate, 29/05/2023

l'Esperto nominato
Geom. Vincenzo Lombardo

La seguente relazione è composta da 13 pagine e 12 allegati qua riassunti:

01 – Catasto lotto 1	09 – Ispezioni e atti lotto 3
02 – Catasto lotto 2	10 – Accesso atti lotto 1
03 – Catasto lotto 3	11 – Accesso atti lotto 2
04 – Relazione fotografica lotto 1	12 – Accesso atti lotto 3
05 – Relazione fotografica lotto 2	13 – Verbali sopralluogo
06 – Relazione fotografica lotto 3	14 – Certificati di residenza e stato civile
07 – Ispezioni e atti lotto 1	
08 – Ispezioni e atti lotto 2	