



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 101/2024

promossa da:

PARTE PROCEDENTE

[REDACTED]
e per essa
con gli Avvocati [REDACTED]
e [REDACTED]

contro:

PARTE ESECUTATA

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001
Immobile in Varese via Leonardo Da Vinci n° 19

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Varese, Sezione urbana VA, foglio 12, particella 11649, sub. 43

2. Possesso

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti/Intervenuti: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

Lotto: 001

Immobile: A

Continuità delle trascrizioni: Si

**Beni in Varese
Lotto 001**

Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento) a destinazione residenziale posta al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato, in fabbricato facente parte di complesso residenziale, in Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100 zona semicentrale della città.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo civile A/2 sita in Via Leonardo Da Vinci n. 19 – VARESE - 21100.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano secondo composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] **titolare del diritto**
di piena proprietà per 1/1.

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

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione immobile A:

- [REDACTED] **Proprietà per 1/1;**

Descrizione:

Comune di Varese – Provincia Varese – Sezione Urbana VA - Fg. 12.

Abitazione di tipo civile: Mappale 11649 sub. 43, zona censuaria ---, Categoria A/2 classe 2^a, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 63 m² - Totale escluse aree scoperte 60 m², Rendita € 382,18 – Via LEONARDO DA VINCI n. 19, Piano 2-S1.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2004 Pratica n. VA0380706 in atti dal 22/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83026.1/2004);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/11/2004 Pratica n. VA0377099 in atti dal 18/11/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 82657.1/2004).

Coerenze da nord in senso orario (come da scheda catastale):

altra u.i. di terzi, u.i. di terzi, vano scala e disimpegno comune, cortile, via Leonardo Da Vinci. Salvo errori e come meglio in fatto.



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 Castronno con il mappale 9058 ENTE URBANO di are 11.90 senza reddito.

Dati derivanti da:

- Variazione del 20/11/2013 Pratica n. VA0188480 in atti dal 20/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19761.1/2013);
- Impianto meccanografico del 03/12/1984.

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 18/11/2004 prot. n. VA0377099,

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18/11/2004 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 01/10/2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale della città di Varese: l'immobile è posto in via Leonardo Da Vinci, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal centro città e dal sistema di trasporto pubblico (Stazioni ferroviarie e Autobus).

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La città di Varese dispone di servizi di trasporto su ruote extraurbano (autobus) e ferroviario che collega con Milano e la vicina Svizzera.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nel centro città e nelle immediate vicinanze quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola media e per l'infanzia.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato in data 24/10/2024 il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario, alla presenza dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dell'immobile in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Signora [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dante causa, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 09/12/2024 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:

Nulla al riguardo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nulla al riguardo.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Iscritta alla Conservatoria di Varese in data 01/04/2016 ai nn. **5169 generale e 3587 particolare**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto del Dott. Candiloro Vito Notaio in Cuveglio, Rep. N. 36584/8478 del 50/05/3008 - Capitale € 135.000,00 - Durata 25 anni - Totale € 202.500,00, a favore della " [REDACTED] , ed a carico del Signor [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 gravante sull'immobile oggetto di procedura.

(Allegato E: atto di provenienza della parte esecutata e nota di trascrizione)

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 09/12/2024)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 28 agosto 2024 ai n.ri **12864 generale e 9454 particolare** emesso dal Tribunale di Varese Repertorio 2051/2024 Data 14/06/2024, a favore della " [REDACTED] , contro il Signor [REDACTED]

Il pignoramento colpisce l'immobile oggetto di procedura.

Nella Sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è riportato:

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 185.213,24, OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AD OGNI ACCESSIONE ADIACENZE SOPRAELEVAZIONI ACCESSORI I, FRUTTI E PERTINENZE.

(Allegato H: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 09/12/2024).

Altre trascrizioni:

- atto di CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE a rogito Dott. FERRARA ANTONINO Notaio in SARONNO (VA) Codice fiscale FRRNNN54L28I533B in data 24/03/2016 Rep. n. 62175/26006, **trascritto alla Conservatoria di Varese in data 01/04/2016 ai nn. 5169 generale e 3587particolare**, con il quale il Sig. [REDACTED] (si riporta in corsivo e in colore rosso quanto scritto testualmente all'art. 1.1 nell'atto)

concede in godimento

ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] l'unità immobiliare sita in Comune di Varese

sezione censuaria di Varese, facente parte del fabbricato avente accesso dalla via Leonardo da Vinci numero civico 19, edificato su terreno individuato nella mappa del Catasto Fabbricati con la particella 11649, e precisamente:

- appartamento interno "A5" scala 1 al piano secondo composto da ingresso-disimpegno, due locali, cucina, bagno ed un balcone, con annesso un vano ripostiglio al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

Quanto sopra descritto risulta censito, in ditta alla parte concedente, al Catasto Fabbricati del detto Comune, Sezione VA, foglio 12, con la seguente particella:

- **1649 sub. 43**, via Leonardo da Vinci n. 19, P. 2/S1, Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 4, sup. catastale mq. 63, rcEuro 382,18.

"Omissis"

Nel detto atto all'**ARTICOLO 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO** è scritto che:

La durata della concessione del godimento di cui al precedente articolo 1) è stabilita dalle parti in anni **10 (dieci)** a decorrere dalla data odierna.

all'**ARTICOLO 4 – DIRITTO ALL'ACQUISTO punto 5.3 Inadempimento pagamenti** è scritto che:

In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di almeno 8 (otto) canoni mensili di locazione ed acconto prezzo anche non complessivamente considerati, il presente contratto si risolverà di diritto.

Troverà, pertanto, applicazione la disposizione del successivo articolo 7.3.

all'**ARTICOLO 7 – INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO punti 7.3 b) e c)** è scritto che:

b) in caso di inadempimento imputabile alla parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati (sia con riguardo all'intera componente imputata alla concessione del godimento locatizio che con riguardo all'intera componente imputata al prezzo di vendita) e ciò a titolo di indennità, salvo il maggior danno;

c) a seguito della risoluzione del presente contratto, si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2668, ultimo comma, del codice civile, come richiamato dall'articolo 23 comma 3, D.L. 133/2014, e a tal uopo le parti si impegnano a sottoscrivere, entro trenta giorni dall'intervenuta risoluzione, apposito atto in forma autentica con il consenso alla cancellazione.

Si richiama infine anche quanto riportato al Quadro D della nota di trascrizione del detto atto e più precisamente:

Quadro D - la durata della concessione del godimento è stata stabilita dalle parti in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del trascrivendo atto.

(**Allegato L:** atto Concessione di Godimento in Funzione di Successiva Alienazione e nota di trascrizione)

NOTA DELL'ESPERTO:

Successivamente a seguito di inadempimento della parte conduttrice, la parte concedente Signor [REDACTED] presenta notifica di sfratto che viene convalidato dal Giudice Dott.ssa Ida Carnevale in data 10 agosto 2023 (cfr. allegato "M" alla presente).

Si riferisce inoltre che in data 18/09/2023 il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Varese ha acquisito con protocollo 23091817001744409 – 000001 la comunicazione di risoluzione (codice 4) di un contratto di locazione in data 10/08/2023 presentata dal Signor [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED] (si allega la documentazione ricevuta dall'esecutato allegato "M" alla presente).

Alla data del 09/12/2024 data di ispezione da parte dello scrivente presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare non risulta la cancellazione del predetto atto Rep. n. 62175/26006 (cfr. allegato "H" alla presente).

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 09/12/2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratrice del Condominio "MALTA 12/L. DA VINCI 19 – VARESE", Dott.ssa [REDACTED]

[REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, L'amministratrice con mail in data 10/12/2024 ha comunicato quanto segue (cfr. allegato "N" alla presente):

spese medie ordinarie annue euro 3.200,00;

Arretrato al 30/12/2022 euro 11.698,42

Spese anno 2023 euro 3.147,70

Quota anno 2024 a preventivo euro 3.254,85.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda le barriere architettoniche, il fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione, è stato realizzato antecedentemente alla data di entrata in vigore della normativa inerente all'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche, risalente all'anno 1989.

Per tale motivazione nulla si ha da rilevare in merito all'accesso dell'u.i. attraverso le parti comuni anche se si deve evidenziare la presenza di vano scala condominiale all'interno del fabbricato, senza idonei mezzi per l'accesso a disabili e l'assenza di vano ascensore e pertanto, ogni opera di adeguamento di parti comuni, dovrà essere sostenuta con i terzi proprietari del condominio.

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

Per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante rifacimento dello stesso, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 9.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, al momento della presente perizia non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Si osserva e precisa che all'atto di concessione di godimento della parte eseguita a terzi Rep. n. 62175/26006, **trascritto alla Conservatoria di Varese in data 01/04/2016 ai nn. 5169 generale e 3587particolare** (cfr. allegato "L" alla presente) vi è allegato Attestato di Prestazione Energetica scaduto in data 14/11/2022.



Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o l'amministratore condominiale del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.

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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 09/12/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato Signor [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Dott. FERRARA ANTONINO Notaio in Varese Codice fiscale FRRNNN54L281533B in data 13/12/2004 Rep. n. 47512/15700, dalla società "[REDACTED]", trascritto alla Conservatoria di Varese in data 15/12/2004 ai nn. 30495 generale e 18625 particolare.

NOTA

Nel suddetto atto a pagina 4, si legge quanto segue:

"A detta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché del regolamento del condominio citato in premessa, pari a millesimi 27,86 8ventisette virgola ottantasei."

Si rimanda al titolo allegato sotto "I" per conoscenza di tutto quant'altro in esso contenuto.

(Allegato I: Copia atto di provenienza della parte esecutata)

6.2. Precedenti proprietari:

- Alla dante causa della parte esecutata, società "[REDACTED]", con atto a rogito Notaio Zanzi Luigi Repertorio n. 23963/8312 del 31/08/1957, registrato a Varese in data 14/09/1957 al numero 539 volume 211, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Varese in data 21/09/1957 ai nn. 4512 Registro Generale e 4136 Registro Particolare.
- ✓ 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 Varese in data 22/10/2024 (che si allega alla presente alla lettera "F") 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 fabbricato di cui è parte il bene in oggetto identificato dall'u.i. di abitazione di cui al mappale 11649 sub. 43 è stato edificato, in data anteriore al 1° settembre 1967.

All'archivio Comunale in merito all'immobile oggetto di procedura sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia P.G.N. 26812/1957 presentata in data 19/12/1957 e successiva variante in data 27/12/1957 dalla ██████████, inerente alla richiesta Nulla Osta per l'autorizzazione di un fabbricato di civile abitazione in Varese" sul mappale 9038 (poi corretto in 9058) di Catasto Terreni, con fronti su via Malta e su via Leonardo Da Vinci.

Trattasi del fabbricato che compendia l'u.i. di abitazione oggetto di procedura.

Agli atti comunali risulta rilascio di Nulla Osta a costruire in data 30/12/1957 e il Certificato di Abitabilità in data 27/01/1960.

- Pratica Edilizia P.G.N. 24406/2006 Int. 389/2006 P1 inerente a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 42 della L.T. 11 marzo 2005 n. 12, presentata in data 06/06/2006 dalla Dott.ssa ██████████ in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio "Malta" per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici, messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Varese, visionata e fotografata che si allega in copia alla presente alla lettera "F".

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A (appartamento)

Alla data del sopralluogo (24/10/2024) l'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente al titolo edilizio P.G.N. 26812/1957 di cui sopra.

Alla data del sopralluogo, l'immobile di abitazione in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18/11/2004 prot. n. VA0377099.

Costi per la regolarizzazione tecnico-amministrativa: nessuno

Regolarizzazione catastale: nessuna.

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Varese, risulta compreso in ambito "TUC-R2 – Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione" (si allegano estratti di P.G.T. nell'allegato "H" alla presente).

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate agli articoli 31, 32 E 33 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Varese, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare di abitazione oggetto della presente non è sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004.

Descrizione: Immobile A (appartamento) Mappale 11649 sub. 43

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di non recente costruzione in zona semicentrale della città di Varese via Leonardo Da Vinci n. 19, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato è dotato di cortile interno e si compone di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo).

L'unità di abitazione in oggetto, è posta al piano secondo ed è raggiungibile dall'ingresso condominiale su via Leonardo Da Vinci tramite vano scala comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari di altra u.i.

L'u.i. è costituita da un affaccio a nord su cortile e altro affaccio a est su via Leonardo Da Vinci.

Nel dettaglio è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno finestrato (con lavabo, vaso, bidet e doccia), oltre a cantina di pertinenza al piano seminterrato.

L'altezza interna dei locali di abitazione è di mt. 3,00 e sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 61,70 circa (compreso balcone e cantina).

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in normale stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali 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.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni: intonacati a civile e tinteggiati

Pareti (interne): intonacate a civile tinteggiate

Rivestimento
Rivestimento in ceramica
Ubicazione: bagno e cucina
condizioni: buone ma vetuste

Pavimentazione Interna
materiale: ceramica
Condizioni: buone ma vetuste

Infissi esterni:
tipologia: serramenti a battente in pvc con vetri termici
condizioni: mediocri
protezione: tapparelle in legno
condizioni: mediocri

Infissi interni:
tipologia: a battente in legno tamburato (in cucina e bagno assenti)
condizioni: porte soggiorno e camera buone

Porte di primo ingresso:
tipologia e materiale: portoncino in legno non blindato
condizioni: buone ma all'interno senza coprifili

*Impianti:
Elettrico (impianto):*
tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma" ma vetusto, si consiglia pertanto verifica generale.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):
tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice.

Aria/Condizionata (impianto):
Assente



Termico (impianto): tipologia: Teleriscaldamento centralizzato con elementi radianti – caloriferi in acciaio nell'abitazione
 condizioni: al momento dell'accesso non è stato possibile verificare il funzionamento
 Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): assente
TV: presente

Citofono (impianto): presente

Rivestimento facciata fabbricato: Intonaco tinteggiato:
 condizioni: vetusto ma buone



Atrio e parti comuni: Intonaco tinteggiato pavimentazione in marmo banco, pianerottoli in marmo bianco alla palladiana.
 condizioni: buone

Portone di ingresso comune: a battente in alluminio con partizioni in vetro

Portineria Assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocri



Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: mediocri

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto dell'interpolazione tra la pianta catastale, la pianta di progetto autorizzata ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
A: Abitazione	Sup. lorda	57,00	1,00	57,00
Balcone	Sup lorda	9,50	0,33	3,13
Cantina	Sup lorda	6,30	0,25	1,57
TOTALE		72,80		61,70





8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica



Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione [A/2] (compreso balcone e cantina)	61,70	€ 1.000,00	€ 61.700,00
TOTALE		-----	€ 61.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A (abitazione compreso balcone e cantina) € 61.700,00

Valore complessivo intero € 61.700,00

Valore complessivo diritto e quota € 61.700,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione (compreso accessori)	61.70	€ 61.700,00	€ 61.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (calcolato sul valore dell'abitazione): - € 3.085,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:



Pendenze Condominiali:
 Arretrato al 30/12/2022 euro 11.698,42
 Spese anno 2023 euro 3.147,70
 Quota anno 2024 a preventivo euro 3.254,85.
 Totale - € 18.100,97



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trovano:

€ 40.514,03

Arrotondato € 41.000,00

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 22 gennaio 2025 per fornire eventuali 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, 20/12/2024

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 35 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzata foglio n° 9 mappale 9058 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione immobile oggetto di procedura - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura mappale 9058 di Catasto Terreni e Visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (identificato dal mappale 11649 sub. 43);

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 11649 sub. 43 (appartamento con cantina di pertinenza) del Catasto Fabbricati;

Allegato E

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Varese;

Allegato F

Documentazione comunale relativa all'immobile oggetto di procedura messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale di Varese visionata e fotografata;

Allegato G

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Varese;

Allegato H

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte esecutata;

Allegato I

Copia atto di provenienza della parte esecutata (con allegato Regolamento di Condominio) e nota di trascrizione;

Allegato L

Copia atto Concessione di Godimento in Funzione di Successiva Alienazione (con allegato Attestato di Certificazione energetica (scaduto il 14/11/2022) e nota di trascrizione;

Allegato M

Copia documentazione ricevuta dalla parte esecutata;

Allegato N

Richiesta dati amministrativi all'Amministratrice condominiale e sua risposta con documentazione allegata;

Allegato O

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata e al creditore procedente.