



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

SPECIAL GARDANT S.P.A. mandataria di PALATINO SPV S.R.L.

contro:

N° Gen. Rep **138/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOT.SSA FLAMINIA D'ANGELO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Unità immobiliare in Biandronno (VA) Via Giovanni Borghi, 21

Abitazione: sez. urb.-- Fg.10 mapp.3428 sub.10

Posto auto: sez urb.--Fg.10 mapp.3428 sub.18

Ente urbano in Biandronno (VA) Via Giovanni Borghi, 21

C.T: Fg.9 mapp. 3428



LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti
Email: laura.buzzetti@libero.it
Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: A – abitazione
A1 -posto auto

Via Giovanni Borghi, 21 ora Piazza Corvi 4 - Biandronno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: sez.urb.--- Fg.10 mapp.3428 sub.10

Corpo: A1

Categoria: posto auto [C6]

Dati Catastali: sez.urb.--- Fg.10 mapp.3428 sub.18

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: Fg.9 mapp.3428

2. POSSESSO

Bene: A-abitazione
A1- posto auto

Via Giovanni Borghi, 21- Biandronno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Possesso:

Proprieta' 1/2 ----- nato il ----- a ----- C.F. ----- in
regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/2 ----- nata in ----- il ----- C.F. ----- in
regime di separazione dei beni

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A - abitazione – sez. urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.10
A1 – posto auto - sez. urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.18

Via Giovanni Borghi, 21- Biandronno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A – sez. urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

L'unità immobiliare abitativa "A" è disposta al piano rialzato di un edificio residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite breve rampa di scale (n.5 alzate).

Corpo: A1 – sez. urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **accessibile**

Il posto auto situato nel cortile interno è accessibile dalla piazza Corvi tramite accesso carraio al fabbricato residenziale.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A – abitazione
A1- posto auto

Via Giovanni Borghi, 21- Biandronno (VA)

Corpo: A-A1

Creditore Procedente: SPECIAL GARDANT S.P.A. C.F. 15759561002, P.IVA 15430061000 sede Roma mandataria di PALATINO SPV S.R.L. sede Roma (RM) C.F./P.IVA 15796561007

Creditori Iscritti: AGENZIE RIUNITE S.R.L. con sede in Cassano Magnago (Va) C.F. 03163080124

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A – abitazione



A1- posto auto
Via Giovanni Borghi, 21- Biandronno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Comproprietari non eseguiti: nessuno



6. MISURE PENALI

Bene: A – abitazione

A1- posto auto

Via Giovanni Borghi, 21- Biandronno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Misure penali: nulla risultante dai RR.II.



7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – abitazione

A1- posto auto

Via Giovanni Borghi, 21- Biandronno (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Continuità delle trascrizioni: sì



Bene in Biandronno (VA)

Lotto Unico: A-A1

A- abitazione via Giovanni Borghi, 21 Biandronno (VA): sez. urb.-- Fg.10 mapp. 3428 sub.10

A1 - posto auto via Giovanni Borghi, 21 Biandronno (VA): sez. urb.--Fg 10 mapp. 3428 sub 18



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



L'unità immobiliare si trova nella zona Cassinetta di Biandronno in edificio residenziale disposto su quattro livelli collegati internamente da rampa di scale e ascensore. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Giovanni Borghi ora piazza Corvi 4 e l'appartamento si trova a piano rialzato.

Identificativo corpo: LOTTO UNICO

A – Abitazione di tipo civile [A2]

Unità abitativa di tipo civile con affaccio su via Borghi e verso piazza Corvi. Posta al piano rialzato, composta da soggiorno/cucina, n.1 camera, disimpegno, un servizio igienico (con wc, bidet, lavabo e vasca). Balcone nel soggiorno con affaccio verso il cortile. Cantina a piano seminterrato e posto auto esterno nel cortile.

Quota e tipologia del diritto:

Proprieta' 1/2 ----- nato il ----- a ----- C.F. -----
in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/2 ----- nata in ----- il ----- C.F. -----
-in regime di separazione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di SPECIAL GARDANT S.P.A. mandataria di PALATINO SPV S.R.L.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:



intestazione:

Proprietà' ½ ----- nato il ----- a ----- C.F. -----
in regime di separazione dei beni

Proprietà' ½ ----- nata in ----- il ----- C.F. -----
in regime di separazione dei beni

Descrizione:**Comune di Biandronno (VA)**

A – Abitazione di tipo civile: sez.urb.--- foglio 10 mapp.3428 sub.10 Cat. A/2 Classe 6, consistenza 4 vani, sup. catastale Totale:70 mq, Totale escluse aree scoperte: 68 mq, rendita Euro 309,87 – VIA GIUSEPPE BORGHI n. 21 Piano T-S1

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A845 - Foglio 9 - Particella 3428

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2013

- Variazione Toponomastica del 28/10/2013 Pratica N. Va0174191 In Atti dal 28/10/2013 Variazione di Toponomastica (N. 54516.1/2013)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A845 - Foglio 9 - Particella 3428

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2005

Variazione Nel Classamento Del 19/07/2005 Pratica N. Va0172064 In Atti dal 19/07/2005 Variazione di Classamento (N. 18061.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2005

Variazione Modifica Identificativo Del 10/03/2005 Pratica N. Va0057395 In Atti dal 10/03/2005 Variazione per Modifica Identificativo (N. 4492.1/2005)

Comune di Biandronno (VA)

A1 – Posto auto: sez.urb.---foglio 10 mapp. 3428 sub.18 Cat. C6, Classe 6, consistenza 13 mq, rendita Euro 16,78 – VIA GIUSEPPE BORGHI n. 21 Piano T

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2013

Variazione Toponomastica Del 28/10/2013 Pratica N. Va0174197 In Atti Dal 28/10/2013 Variazione di Toponomastica (N. 54522.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2005

Variazione nel Classamento del 19/07/2005 Pratica N. Va 0172064 In Atti dal 19/07/2005 Variazione di Classamento (N. 18061.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2005

Variazione Modifica Identificativo del 10/03/2005 Pratica N. Va0057417 In Atti dal 10/03/2005 Variazione per Modifica Identificativo (N. 4502.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BIANDRONNO A845 (VA) Foglio 9-Particella 3428

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

Descrizione:**Comune di Biandronno (VA)****Catasto Terreni: foglio 9 mapp. 3428**, ente urbano sup.: mq.475

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A845 - Foglio 10 - Particella 3428

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

a nord/ovest affaccio su cortile (sub.9 BCNC) e piazza Corvi; a nord/est cortile (sub.9 BCNC) e affaccio su Piazza Corvi, a sud/est affaccio su cortile (sub.9 BCNC); a sud/ovest vano scala (sub.9 BCNC)

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del posto auto da nord in senso orario:

a nord/ovest mapp.5303 AUI; a nord/est (sub.9 BCNC) cortile, a sud/est (sub.9 BCNC) cortile; a sud/ovest (sub.9 BCNC) cortile.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (22/02/2024) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 15/07/2004.

*(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)***2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Biandronno è un comune di circa 3200 abitanti. Si colloca sulla sponda ovest del lago di Varese. dove ha sede la filiale italiana della Whirlpool Corporation, famosa azienda di elettrodomestici. Il comune vanta un sito archeologico, l'isolino Virginia patrimonio UNESCO. Comuni limitrofi Bardello, Cazzago Brabbia, Gavirate, Travedona Monate. Il territorio comunale è attraversato dalla pista ciclabile e pedonale del Lago di Varese. Comprende la località di Cassinetta, frazione dove si trova l'imbocco del canale Brabbia, che congiunge i laghi di Varese e di Comabbio. Nella piana ha anche sede la Riserva Naturale Palude Brabbia. La zona è dotata di tutti i servizi e collegata con i paesi limitrofi con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Luino-Milano con stazione ferroviaria a Travedona -Biandronno.

Il Municipio di Biandronno si trova in piazza Camillo Benso conte di Cavour, 4.

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale; sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.

Strutture scolastiche: scuola dell'infanzia; scuola elementare primaria; scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori a Gavirate; licei a Gavirate e Besozzo.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO UNICO: A-A1

Proprietà' ½ ----- nato il ----- a Rho (MI)

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

Proprietà' ½ ----- nata in ----- il 05/12/1970

C.F. ----- in regime di separazione dei beni

I coniugi ----- e ----- con figli minori risultano separati consensualmente (RG. -----) con assegnazione dell'abitazione coniugale di ----- Piazza Mazzini, 13 a ----- e affidamento dei figli minori.

La signora ----- si è trasferita in Spagna, ad -----.

L'immobile arredato è occupato dal Signor ----- con contratto di locazione intestato alla Società ----- con sede in ----- (MI) Via San Giorgio 33/A C.F./P.IVA ----- della durata di quattro anni dal 01/06/2023 al 31/05/2027 serie 3T n. 002880 registrato a Magenta (MI) in data 17/06/2023 codice identificativo -----.

Il canone di locazione è stabilito in 4800 (quattromila ottocento) euro annuali esclusi oneri accessori e la cifra forfettaria di euro 80 (ottanta) mensili quale rimborso delle spese condominiali.

L'immobile è in buono stato di conservazione. Si ritiene congruo il canone di locazione esposto.

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

(all. A: Verbale di sopralluogo)

Dall'indagine effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese risulta che nei confronti del Signor ----- e della signora ----- non ci sono contenziosi in atto.

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese in gennaio 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: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta a Varese in data 13/03/2008 ai nn.5486/1158, atto del 29/02/2008 rep.19516/10424 Notaio Tosi Andrea Gallarate (VA) a favore di "BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA sede Genova (GE) C.F. 03285880104 gravante sull'unità negoziale 1 (fg.10 mapp.3428 sub.10 - fg.10 mapp.3428 sub.18) per la quota di 1/1 a carico di:

In qualità di debitore ipotecario:



----- nato a ----- C.F. ----- per la quota di 1/2
 ----- nata in ----- il ----- C.F. -----
 per la quota di 1/2

Importo capitale € 128.000,00
 Interessi € 128.000,00
 Tasso interesse annuo 6,105%
 Importo complessivo € 256.000,00
 Durata 25 anni
 Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta a Varese in data 25/07/2005 ai nn.21728/4639, atto del 22/07/2005 rep.151752/16792

Notaio Volpe Bruno Varese (VA) a favore di "BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA sede Genova (GE) C.F. 03285880104 gravante sull'unità negoziale 1 (fg.10 mapp.3428 sub.10 - fg.10 mapp.3428 sub.18) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato a ----- C.F. ----- per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni
 ----- nata in ----- il ----- C.F. -----
 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Importo capitale € 129.000,00
 Tasso interesse semestrale 1,8%
 Importo complessivo € 258.000,00
 Durata 25 anni
 Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

Annotazioni
 Non sono presenti annotazioni
 Comunicazioni
 Comunicazione n. 3365 del 30/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2008.
 Cancellazione totale eseguita in data 03/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca Giudiziale – Derivante da Decreto ingiuntivo iscritta a Varese in data 06/10/2021 ai nn.20277/3136, atto del 25/10/2019 rep.5756 Tribunale di Busto Arsizio (VA) a favore di "AGENZIE RIUNITE S.R.L. Cassano Magnago (VA) C.F. 03163080124

gravante sull'unità negoziale 1 a carico di:
 ----- nata in ----- il ----- C.F. -----
 per la quota di 1/2

Importo capitale € 9.000,00
 Interessi € 3.603,94
 Spese € 7.500,06
 Totale € 20.104,00



Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

Ipoteca Volontaria - Annotazione a Iscrizione 6194/1254 - Restrizione Di Beni iscritta a Varese in data 16/09/2005 ai nn.26057/5366, atto del 22/07/2005 rep151757/16797 Notaio Volpe Bruno Varese (VA) a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. sede Bergamo (BG) C.F. 03034840169 gravante sull'unità negoziale 1 (fg.10 mapp.3428 sub.10 - fg.10 mapp.3428 sub.18) a carico di:

-----nato il -----a -----C.F.-----

4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 24/07/2023 rep.N.2229 **trascritto a Varese in data 24/07/2023 ai nn.17647/12649** promosso da PALATINO SPV SRL

dell'unità negoziale1 (fg.10 mapp.3428 sub.10- fg.10 mapp.3428 sub.18) per la quota di 1/1 a carico di:

----- nato a -----C.F. ----- per la quota di 1/2

----- nata in -----il -----C.F.-----
per la quota di 1/2

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO UNICO: A-A1

Spese scadute:

L'unità immobiliare è inserita in complesso condominiale denominato "Condominio BORGHI" con Amministratore "VARESE STABILI S.R.L." Via Giovanni Bagaini, 1 Varese (VA). Si riporta e-mail dell'Amministratore:

- spese fisse annue di gestione immobile o di manutenzione (spese condominiali ordinarie): consuntivo 01/09/22-31/08/23 € 6.174,22
- spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna: deliberato intervento per messa a norma del cancello carraio come da prescrizioni ricevute da parte di ente certificatore per un importo pari ad € 1.500,00 oltre iva;
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna: saldo iniziale al 01/09/2021 € 974,18, gestione 2021/2022 € 663,03, gestione 2022/2023 € 529,50, preventivo 2023/2024 attualmente in corso € 657,57, scadute rata n. 1 - 2 per un totale € 1.395,66 (comprensivo di saldo di cui sopra) ad eccezione della rata n. 3 e 4 non ancora scadute (rata 3 scadenza 20/03/24, rata 4 scadenza 20/06/24) pari ad € 164,47 cadauna (alleghiamo prospetto);
- altre spese: nessuna altra spesa straordinaria attualmente prevista;
- eventuali cause in corso: nessuna;
- regolamento condominiale: in allegato.

Alla data della presente il Sig. -----risulta debitore nei confronti del condominio di un importo pari ad **€ 1.560,13 (comprensivo della rata del 20/03/24)**. Importo che tiene già in considerazione l'unico versamento effettuato dal debitore per l'anno in corso 2023/2024 pari ad € 500,00 come da e-mail ricevuta dall'Amministratore di Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

L'immobile, al momento del sopralluogo, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica. (scaduta 03/12/2022)**

5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art.63 delle disposizioni attuative del Codice civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 20/01/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà degli immobili censiti al fg.10 mapp. 3428 sub.10 e mapp.3428 sub.18 è pervenuta ai signori ----- e ----- da ----- nato a ----- il ----- quale Amministratore unico della ----- con sede nel comune di Malnate viale Como, 27 con atto di compravendita in data 22/07/2005 Notaio Bruno Volpe in Varese rep. 151751/16791, **trascritto a Varese in data 25/07/2005 ai nn.21727/12346.**

Dall'atto di compravendita: *"con l'esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto vengono trasferiti alla parte acquirente anche i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di complessivi 103,40 /1000 su tutti gli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale in cui le stesse si trovano, tali per legge o per destinazione ed uso o risultanti dal regolamento Condominiale"*

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari:

I beni erano di proprietà in regime di separazione dei beni del signor ----- nato a ----- il ----- quale Amministratore unico della ----- con sede nel comune di Malnate come risulta dall'atto di costituzione di società a responsabilità limitata, atto notaio Dr. Guglielmo Piatti rep.22832/7587 in data 29/04/2005 **trascritto a Varese in data 04/05/2005 ai nn.11866/6604.**

Dalla nota di trascrizione *"L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO NONCHE' QUELLA ANNESSA, CIRCOSTANTE E PERTINENZIALE LO STESSO, E DESCRITTA IN CATASTO TERRENI ALLA PARTITA SPECIALE A.E.U.P. CON IL MAPPAL N. 3428 (TREMILAQUATTROCENTOVENTOTTO) ENTE URBANO DI MQ. 475 (QUATTROCENTOSETTANTACINQUE)."*

L'immobile in oggetto venne acquistato dal signor -----, quale unico titolare della Ditta individuale----- con atto in data 18/03/2004 rep. N. 58746/9026 a rogito Notaio Dr.ssa Franca Bellorini registrato a Varese il 19/03/2004 al n.1543 serie 1T **trascritto a Varese in data 19/03/2004 ai nn.6193/3875.**

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti consultati presso l'ufficio tecnico del comune di Biandronno per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato anteriormente al 1° settembre 1967**, si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Biandronno - Edilizia Privata riguardante il mappale 3428.

1957 C.E. Pratica originaria non reperita negli archivi comunali

2004-03-19 prot.1573 intervento di manutenzione straordinaria con modeste modifiche Fg. 11 mapp.3428 subb.1,2,3,4,5,6,7,8 impresa-----di -----, via Como 27, Malnate P.IVA ----- progettista Arch. Massimiliano Annoni.

Intervento di natura distributiva; sostituzione serramenti, sanitari adeguamento impianti ai dettami della legge 46/90, realizzazione di isolamento a cappotto in facciata; demolizione senza recupero del locale caldaia esistente.

La caldaia comune viene eliminata onde poter ricavare due nuovi posti auto e ogni unità abitativa viene dotata di riscaldamento autonomo a gas; ripristino in facciata di intonaco con pitturazione bicromica. La copertura dell'edificio contiene vecchi serbatoi adibiti a suo tempo a raccolta dell'acqua per uso industriale.

2004-10-07 Variante con richiesta certificato agibilità prof.6160 del 10/11/2005

2005-11-10 rilascio certificato di agibilità

2004-10-07 prot.5239 pratica 32/04 intervento di variante al progetto originario (DIA del 19/03/2004 prot.1573) dovuta all'inserimento nello stabile di un ascensore che garantisca un servizio di collegamento tra i piani impresa esecutrice -----, progettista arch. Massimiliano Annoni.

2005-11-10 prot. 6159 DIA manutenzione straordinaria con modeste modifiche di natura distributiva sostituzione serramenti, sanitari con successiva variante presentata in data 07/10/2004 inserimento ascensore fg.11 mapp.3428 sub. 10,11,12,13,14,15,16,17

Adeguamento impianti realizzati da:

Pedrana Giuseppe termoidraulica Solbiate Comasco riscaldamento sanitario gas metano 16/07/2005

Tecnoimpianti sas di Pattini Flaviano Castelnuovo Bozzente impianti elettrici dichiarazione di conformità del 16/07/2005.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A-A1

Alla data del sopralluogo (22-02-2024) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A abitazione:

Conforme alla pratica edilizia presentata in data 2005-11-10 prot. 6159 DIA manutenzione straordinaria

Immobile A1 posto auto:

Conforme alla pratica edilizia presentata in data 2005-11-10 prot. 6159 DIA manutenzione straordinaria

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (22-02-2024) gli immobili sono risultati:

Immobile A abitazione: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 15/07/2004

Immobile A1 posto auto: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 15/07/2004

Si veda l'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni prot. VA0224785 del 29/09/2005

Secondo il PGT del Comune di Biandronno l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: Disciplina del tessuto urbano: AUR 2 Comparti

con palazzi e palazzine (TAV PR DA 2d) Classe di sensibilità paesistica 1 molto bassa (TAV PR PPC 2).

Descrizione: A abitazione: sez.urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.10

A – unità immobiliare al piano rialzato di fabbricato residenziale in zona Cassinetta di Biandronno. L'unità abitativa con accesso da piazza Corvi 4 è composta da soggiorno/cucina, camera, servizio igienico, balcone. Cantina a piano interrato e posto auto esterno nel cortile.

A - Abitazione – Piano terra – H. interna mt. 3,00

Cantina - Piano interrato – H. interna mt 2,40

Descrizione: A1 posto auto: sez.urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.18

A1- posto auto – Piano terra

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



| Caratteristiche descrittive corpo: A-abitazione sez.urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub10 corpo A1 posto auto: sez.urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub18 Internamente l'unità immobiliare A-A1 , dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buone condizioni | |
|---|---|
| Plafoni (componente edilizia): | intonacati e tinteggiati |
| Pareti (interne): | intonacate e tinteggiate |
| Pareti esterne (componente edilizia): | muratura in elevazione in laterizio intonacata |
| Pavim.Interna | servizi igienici: pavimento e rivestimento pareti in ceramica angolo cucina: pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica su una parete; camera: pavimento in ceramica; |
| Infissi esterni: | tapparelle in pvc colore verde |
| Infissi interni: | serramenti a battente in pvc con vetro doppio; porte in legno tamburato colore scuro |
| Balconi: | pavimento in piastrelle, parapetto in metallo |
| Davanzali: | davanzali e soglie in lamiera e/o piastrelle |
| Porta di ingresso: | in legno a battente blindata |
| Elettrico (impianto): | tipologia: sottotraccia. Certificazioni: anno 2005 |
| Idrico (impianto): | tipologia: sottotraccia. Certificazioni: anno 2005 |
| Termico (impianto): | tipologia: caldaia gas posizionata sul balcone termosifoni in tutti i locali in alluminio |
| Acqua calda sanitaria impianto (impianto) | tipologia: sottotraccia. impianti Certificazioni: anno 2005 |
| Condizionamento (impianto) | Privo di impianto condizionamento |
| TV (impianto): | presente |
| Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): | Facciata fronte strada e fronte cortile cappotto (da pratica edilizia) |
| Atrio e parti comuni (componente edilizia) | Atrio interno pavimentato in palladiana, accesso con porta a vetri in alluminio. |
| Copertura | L'edificio ha in copertura struttura a vasconi in c.a. |
| Scale fabbricato | Interna distribuzione ai piani pedate in marmo parapetto a disegno in ferro. N.5 alzate conducono a piano rialzato dalla quota di accesso all'immobile. |
| Ascensore (impianto) | Ascensore parte dalla quota del piano rialzato |
| Accesso pedonale (componente edilizia): | Ingresso dal cortile con pavimentazione in beole e quadrotti in ghiaietto. Pensilina in legno a copertura dell'ingresso pedonale con cancelletto in ferro |
| cantina | Accesso dall'interno del fabbricato tramite scala al piano interrato con corridoio pavimentato in piastrelle. Pavimento in battuto di cemento e finestra in ferro a vasistas, porta ingresso cantina in alluminio |
| Posto auto | Esterno nel cortile pavimentato in asfalto |
| Stato conservazione interno del bene | L'immobile è in buono stato di conservazione. All'interno i locali sono arredati. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

| corpo: A abitazione sez.urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.10 | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
| | | circa | | |
| Abitazione | Sup. lorda di pavimento | 66,74 | 100% | 66,74 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 7,8 | 30% | 2,34 |
| cantina | sup lorda di pavimento | 8,58 | 25% | 2,15 |
| TOTALE | | 83,12 | | 71,23 |
| | | | Arrotondata | 71,00 |
| corpo: A1 posto auto sez.urb.--- Fg.10 mapp. 3428 sub.18 | | | | |
| posto auto | Sup. lorda di pavimento | 14,00 | 100% | 14,00 |
| TOTALE | | | | 14,00 |

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- **immobile situato in zona industriale, Cassinetta di Biandronno**
- **immobile con posto auto;**
- **immobile in buone condizioni**

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione corpi:**Lotto Unico**

| LOTTO UNICO | | | |
|--|---|------------------------|---------------------------|
| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
| Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale [A2] | 71,00 | € 1.100,00 | € 78.100,00 |
| posto auto | 14,00 | a corpo | € 5.000,00 |
| TOTALE | 85,00 | | € 83.100,00 |
| TOTALE ARROTONDATO | | | € 84.000,00 |

| | |
|--|--------------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 84.000,00 |
| Valore corpo (A) + posto auto (A1) | € 84.000,00 |
| valore complessivo diritto e quota 1/1 | € 84.000,00 |

Riepilogo

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A-A1 | Abitazione posto auto | 85,00 | € 988,24 | € 84.000,00 |

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 3% 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:

| | | |
|--|-------|--------------------|
| VALORE COMPLESSIVO | | € 84.000,00 |
| Riduzione del valore del 3% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: | 3,00% | -€ 2.520,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | 0,00% | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: presentazione nuovo titolo edilizio | | € 0,00 |
| Pendenze Condominiali: | | -€ 1.560,13 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni | | € 79.919,87 |
| Si arrotonda | | € 80.000,00 |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore immobile € **80.000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

riduzione del valore di mercato pari al 20% € **-16.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 64.000,00

(Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA).

Prezzo di vendita del lotto per diritto e quota "al netto delle decurtazioni":

Valore complessivo diritto e quota: 1/2 ----- € 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota: 1/2 ----- € 40.000,00



Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza
Varese, 5 aprile 2024

l'Esperto nominato
architetto Laura Buzzetti



Laura Buzzetti



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza, contratto locazione

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti

