

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **XX**



contro: **XX**

XX

N° Gen. Rep. **144 / 2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Fabio Eugenio Maria Iacopini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Abitazione con autorimessa a Curiglia con Monteviasco (VA)



Esperto alla stima: Dott. Arch. Cristina Gervasini

Email: c.gervasini@gmail.com

Pec: cristina.gervasini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Categoria: Abitazione (A/3) e autorimessa (C/6)

Dati Catastali: foglio 4 (già 14), particella 6603, sub 505 e 503



2. Possesso

Bene: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano disabitati e i proprietari sono residenti altrove



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non sussistono dispositivi che consentano la elevazione di carrozzina a mezzo delle scale fino al secondo piano su cui si sviluppa interamente il bene pignorato. E' possibile la posa di servoscala.

E' presente un ampio bagno all'interno dell'appartamento che, in sede di necessaria ristrutturazione, potrà essere disposto per l'accesso e l'utilizzo ai disabili.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco - 21010

Lotto: UNICO

Corpo: =

Creditore Procedente: XX con sede a XX,



5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco - 21010

Lotto: UNICO

Corpo: =

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco - 21010

Lotto: UNICO

Corpo: =

Misure Penali:

- **Ipoteca volontaria** stipulata l'1/8/2008, n. rep. 159100 (a rogito dott. Bruno Volpe) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 12/08/2008 ai n.ri 18823/4122 di euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00, a favore di XX e contro XX (CF: XX) e XX (CF: XX), gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura;



- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese, trascritto presso la



Conservatoria di Varese il 29/09/2020 ai n.ri 14421/9664 a favore di XX con sede a XX (cf: XX) e contro XX (CF: XX) e VIVIANI NELSI (CF: XX), gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco - 21010

Lotto: UNICO

Corpo: =

Continuità delle trascrizioni: non sussistente continuità (ndr. Rif. accettazione tacita di eredità, ALLEGATO I, anno 2019), dato che l'atto riguarda altri beni siti sullo stesso mappale e nello stesso fabbricato (appartamento al primo piano e n. 2 autorimesse prospicienti la via Verdi).



Bene in Varese
Lotto UNICO

Via Giuseppe Verdi, 1 – Curiglia con Monteviasco- 21010



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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 2° con autorimessa al piano terreno in fabbricato residenziale in via Giuseppe Verdi n. 1 in zona centrale di Curiglia con Monteviasco, comune di 177 abitanti sul versante meridionale della Val Veddasca, raggiungibile da Luino con strada passante da Dumenza. Le zone circostanti sono boschive. Il paese è caratterizzato da costruzioni tradizionali rustiche in pietra a vista e tetti di beole. Vi è un interessante percorso a piedi che conduce al Monte Tamaro, stazione sciistica nella Svizzera. Il tutto costituisce un complesso naturale per il godimento della pace.

Identificativo corpo: appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terreno.

APPARTAMENTO ADIBITO AD ABITAZIONE sita in via Giuseppe Verdi n. 1 – Curiglia con Monteviasco (VA) - 21010

Unità immobiliare posta al piano 2° con ENTI COMUNI consistenti principalmente in rampe di scale, ballatoio e atrio di accesso al piano terreno.

L'unità è caratterizzata da un lungo ed unico corridoio dal quale hanno accesso tutti i locali, ovvero, una camera utilizzabile come tinello, una cucina abitabile, altri tre vani utilizzabili a soggiorno e/o camere, una cucina meno ampia, un bagno e un wc. All'unità sono annessi due terrazzi lungo le facciate orientati prevalentemente a Sud. Nel complesso, l'appartamento risulta ampio e ben orientato con i vani principali con affaccio a Sud.

AUTORIMESSA posta al piano terreno SITA IN VIA Verdi n. 1 - Curiglia con Monteviasco (VA) - 21010 in unico vano con accesso diretto dalla via Verdi.

L'unità immobiliare è composta di un unico vano con accesso diretto dalla via Verdi. Di comodità ad essa è la porzione di sedime del fabbricato antistante il portone dell'autorimessa per soste e manovre.

Quota e tipologia del diritto:

- PROPRIETÀ per ½ per ciascuno dei due proprietari

- **NESSUN titolare del diritto di usufrutto.**
- **NESSUN titolare della nuda proprietà.**

Pignoramento: quota di ½ per ciascuno dei due proprietari

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- XX, nato a XX il XX, CF: XX, proprietà per ½;
- XX, nata a Brescia il XX, CF: XX, proprietà per ½.

Descrizione:

Comune di Curiglia con Monteviasco (Codice D217)

Abitazione: Fg. 4 (Già 14), Mapp. 6603, sub 505 - Cat A/3, - sezione urbana CU - classe 7, consistenza vani 7,5 – sup. catastale totale mq. 114 – sup. totale escluse aree scoperte mq 110 - rendita € 325,37 – Via Giuseppe Verdi n. 1 piano: 2.

Autorimessa: Fg. 4, Mapp. 6603, sub 503 - Cat C/6, - sezione urbana CU - classe 7, consistenza mq. 33 – sup. catastale totale mq. 41 - rendita € 52,83 – Via Giuseppe Verdi n. 1 piano: T.

Dati derivanti da:

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

Si precisa che:

- Il mappale 6603/505, foglio 4, sez. CU, deriva da bonifica catastale del 27/08/2009, protocollo VA0265682 del mappale 6603/505, foglio 14, sez. CU,
- Il mappale 6603/505, foglio 14, sez. CU, deriva da fusione del 30/05/2007, protocollo VA0189136 del mappale 6603, subb. 4, 5, 6, 7,
- Il mappale 6603/503, foglio 4, sez. CU, deriva da bonifica catastale del 27/08/2009, protocollo VA0265688 del mappale 6603/503, foglio 14, sez. CU,
- Il mappale 6603/503, foglio 14, sez. CU, deriva da variazione del 30/05/2007, protocollo VA0189100 del mappale 6603, subb. 1, 2, 3.

Coerenze dell'immobile al secondo piano censito al sub. 505 da Nord come da scheda:

sub. 505: area di pertinenza all'edificio a ridosso del pendio, affaccio a Est sopra l'accesso all'autorimessa sub. 503, affaccio su via Verdi con esposizione a Sud e vano scale comuni.

Coerenze dell'immobile al piano terreno censito al sub. 503 da Nord come da scheda:

sub. 503: intercapedine contro terra, piccola area di manovra appartenente al mappale 6603, via Verdi, autorimessa di pertinenza dell'appartamento al primo piano.

(Salvo errori e come meglio in fatto).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (25.01.2021) l'immobile in oggetto è risultato

corrispondente all'ultima scheda catastale in atti all'NCEU del 30.05.2007 presentata

(All. B: ultime schede catastali in atti al NCEU del 30.05.2007 estratta dalla scrivente in data 19.01.2021; visura catastale estratta dalla scrivente in data 19.01.2021, estratto di mappa con stampa 02/10/2020).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

In zona centrale del paese di Curiglia, il bene è posto sulla via Verdi al numero civ. 1 (erroneamente indicato sul fabbricato col n. 4,) in zona tranquilla con parcheggi sulla via e vicino la chiesa parrocchiale; il bene quanto il contesto gode del panorama sulle montagne.

Area urbanistica:

Il mappale 6603 sul quale ricade il bene è compreso nel piano urbanistico vigente in zona interna nel **"perimetro nuclei di antica formazione"**. L'edificio nel suo complesso è classificato come **"edificazione post 1862"**, come si evince dal PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO pubblicato sul sito ufficiale del Comune.

Principali collegamenti pubblici:

A Curiglia si arriva su strada carrozzabile da Dumenza.

Tutti i collegamenti, sia ferroviari, sia di navigazione lacustre, sia su strade statali, sono a Luino.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, nonché presenza di scuole anche di livello superiore nella vicina Luino.

A Luino sono presenti anche ferrovie per Varese, Milano e la vicina Svizzera.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

Il Consulente del Giudice ha effettuato il sopralluogo in data 25 gennaio 2021 ad ore 11,30 a seguito di appuntamento fissato a cura del Custode.

Alla data del sopralluogo, non era presente alcuno e il bene appariva disabitato da lungo tempo. La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di Sopralluogo allegato sotto "O".



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dalla nota di trascrizione 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 1 alla data del 10.02.2021 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:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Varese il 12/08/2008 ai n.ri 18823/4122 di euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00, a favore di XXX con sede a XX (CF: XXX) e contro XX ALBERTO (cf: XXX) e XXX (cf: XXX), gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura;
- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese del 27/7/2020 (n.ro rep. 1081), trascritto presso la Conservatoria di Varese il 29/09/2020 ai n.ri 14421/9664 a favore di XXX con sede a XXX (cf: XXX) e contro i sigg. XXX e XXXX, gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia;

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti assegnaz. casa coniugale*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Varese in data 12 agosto 2008 ai n.ri 18823/4122, atto del 1 agosto 2008 rep. 159100/21582 a rogito Notaio Bruno Volpe di Varese a favore di "XXXXX" con sede in XXX c.f., XXXX, a carico dei sigg. XXXX e XXXX, come sopra generalizzati, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, identificato ai subb. 6603/505 e 6603/503.
Importo capitale € 100.000,00
Importo complessivo € 200.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 27 luglio 2020 rep. 1081 **trascritto a Varese il 29 settembre 2020 ai nn. 14421/9664** promosso da XXXX con sede in XXX c.f. XXXX contro gli esecutati sigg. XXX e XXX come sopra generalizzati, per il diritto di proprietà per quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto della perizia (sub. 505 e 503).

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:
acquisito il 9/3/2021 marzo 2020 (rif. all. F).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute: il bene non fa parte di alcun condominio.

Circa la presenza o meno di cause civili in corso, la scrivente riferisce una insussistenza (**rif. ALLEGATO P**).

Le certificazioni di conformità degli impianti **non** sono presenti in quanto l'appartamento è allo stato originale del periodo della costruzione (1962/63), antecedente l'obbligatorietà introdotta dalla legge n. 46 del 1990.

L'AGIBILITA' è stata riscontrata presso i Pubblici Uffici (trattasi peraltro di costruzione edificata anteriormente il 1967 (**ALLEGATO M**).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non realizzata allo stato attuale, in quanto la costruzione è risalente a periodo antecedente l'entrata in vigore della legge che rende obbligatorio il requisito.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il bene non fa parte di alcun condominio costituito ad oggi. Particolari vincoli e/o servitù non sono contenute nell'atto di provenienza (**ALLEGATO D**).

Attestazione Prestazione Energetica:

l'atto di provenienza dei beni datato anno 2008 riporta che per quanto concerne "la certificazione energetica, la parte venditrice dichiara che per i beni in argomento non ricorrono ancora i presupposti previsti dall'art. 6, comma terzo del D.lgl 192/2005 e successive modificazioni, in relazione all'obbligo di dotare il presente atto dell'Attestato di Certificazione Energetica e che nessun intervento è mai stato effettuato che fosse finalizzato al contenimento e prestazioni energetiche.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione 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 aggiornata alla data del 09.03.2021 per nominativi ed immobile con estrazione anche di note di trascrizione è riportato quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. XXX e XXX per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno, con **atto di compravendita** a rogito Notaio dott. Bruno Volpe in data 1 agosto 2008 rep. 159099/21581 dalla sig.ra XXX proprietaria per la quota di 1/1 **trascritto a Varese in data 12 settembre 2008 ai nn. 18822/11720.**

Nell'atto è convenuto un prezzo complessivo per i beni di euro 98.000,00.

(all. D: copia della NOTA DI TRASCRIZIONE dell'atto)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Alla signora XXXX (CF: XXXX) la proprietà pervenne in virtù di **denunciata successione testamentaria** trascritta presso la Conservatoria di Varese in data 13/03/1986 ai n.ri 3433/2825 in morte di XXX, nato a XXX il XXXX deceduto in data 30/03/1985, regolata da **verbale di testamento** pubblicato il 27/05/1985 con atto ricevuto dal notaio Pisciotta Claudio di Luino, n. rep. 32036/2171 e trascritto alla Conservatoria di Varese in data 14/06/1985 ai n.ri 5556/4148, **accettazione tacita di eredità** trascritta alla Conservatoria di Varese il 04/12/2019 ai n.ri 21725/14913 (**detta accettazione tacita di eredità è relativa ad altri immobili**);
- Al signor XXXX, come sopra generalizzato, il bene pervenne in proprietà con **atto di compravendita** del 30/01/1946 del notaio dott. Ferrini Giuseppe in Maccagno Superiore (VA), n.rep. 6764/9300, trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 11/04/1946 ai n.ri 893/816.

(all.D, G, H, I: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- ✓ **Continuità delle trascrizioni: NO, data la inadempita accettazione tacita di eredità da parte della precedente proprietaria XXXX.**

7 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici preposti del Comune di Curiglia con Monteviasco (Ufficio Tecnico) per la visione sia degli atti per la costruzione del primo impianto edilizio, sia delle successive modifiche per l'unità in oggetto (come rinvenuto dagli uffici preposti (il

primo impianto del fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato nei secoli scorsi ed era consistente in semplice magazzino con muri portanti di pietra poggianti su roccia. Il tutto consistente nel solo piano terreno):

- **Richiesta per la costruzione di due appartamenti di civile abitazione su magazzino** (anno 1957) con rilascio di **autorizzazione a nuove costruzioni, a modificazioni o ad ampliamenti di costruzioni esistenti** in data 06/06/1061,
- **Autorizzazione all'abitabilità** in relazione alle opere autorizzate sopraindicate (anno 1962),
- **Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria consistenti in rifacimento della copertura e tinteggiatura facciata** (anno 2005).

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti hanno reperito alla scrivente solamente i sopraelencati documenti (con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici rinvenivano ulteriori pratiche edilizie, licenze d'uso e atti di asservimento richiesti).

(allegati L, M, N)

7 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo unico, con esposizioni a NORD, Est e Sud

Alla data del sopralluogo (25.01.2021) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 30/05/2007.

NOTA del Consulente: le balconate al primo quanto al secondo piano poste planimetricamente in prossimità del vano scale ed evincibili alla planimetria catastale (ALLEGATO B), oltre che sulla doc. fotografica (ALLEGATO A) non è presente sugli elaborati di progetto (ALLEGATI L e M). Al riguardo, il Consulente precisa che tali manufatti sono stati costruiti antecedentemente il 1° settembre 1967.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito nei primi anni Sessanta come sopraelevazione su di un magazzino di solo un piano fuori terra composto di murature di pietra e poggianti su roccia, come descritto nella relazione di progetto della pratica del tempo (**rif. ALLEGATO L**).

La struttura della sopraelevazione di due piani è consistente in laterizi per quanto concerne i muri perimetrali e divisori interni, di calcestruzzo armato per i solai (compreso quello del sottotetto), della correa e i pilastri.

E' posto in zona centrale del paese, lungo la strada che conduce a Dumenza e poi a Luino.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto della procedura, con accesso da via Verdi n. 1, ed erroneamente indicato in situ col n. civ. 4, è dotato di poca area circostante, dato che il sedime del fabbricato non occupa interamente il mappale 6603. Di quest'area scoperta, una buona porzione è antistante l'accesso dell'autorimessa inclusa nel cespite in argomento, così da rendere maggiormente agevole l'accesso agli automezzi.

L'appartamento, e tutto quanto il resto del complesso, ad eccezione della copertura di tegole di cotto e delle lattonerie di rame, è autentico degli anni Sessanta, ovvero scevro di successivi rimaneggiamenti. Le scale interne al fabbricato hanno pregevoli stucchi tipo marmoreo alle pareti.

Le altezze interne dei locali sono abbondanti in quanto sono pari a mt. 2,80, contro i 2,70 di norma oggi quale minimo.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 147,00 circa.

I locali hanno le seguenti quantità di superfici nette:

- _ Corridoio: mq.
- _ Tinello: mq. 9,60 calpestabili
- _ Cucina: mq. 9,00 calpestabili
- _ Salotto: mq. 12,00 calpestabili
- _ Camera: mq. 13,00 calpestabili
- _ Camera: mq. 12,30 calpestabili
- _ Cucinino: mq. 4,70 calpestabili
- _ Antibagni: mq. 1,90 calpestabili
- _ Bagno: mq. 4,60 calpestabili
- _ Wc: mq. 1,30 calpestabili

Per un TOTALE di mq. 83,80 calpestabili per il solo appartamento

Caratteristiche descrittive dell'appartamento (sub. 505):

L'appartamento al suo interno si presenta in stato di conservazione non pessimo, ma necessariamente da ristrutturare con la possibilità di mantenere alcune parti non degradate avendo cura di farne la manutenzione. Ciò non esclude che tutti gli impianti dovranno essere sostituiti o installati ex novo, come quello del riscaldamento.

Plafoni (componente edilizia):

Non controsoffittati, in muratura intonacata e tinteggiata.

Pareti (interne):

Intonacate e tinteggiate-

Rivestimento

(componente edilizia): Rivestimento dei servizi di piastrelle smaltate.

Ubicazione: bagni e cucine

Condizione: pessime

Pavimenti interni

Materiale: lastre di graniglia

Condizioni: mediocri, da piombare se se ne vuole il mantenimento, dato che sono tradizionali

Infissi esterni:

tipologia: serramenti in legno verniciato con singoli vetri;

condizioni: da sostituire

protezione: tapparelle avvolgibili

condizioni: da sostituire

Infissi interni:

tipologia: a battente con struttura di legno verniciato e

tamponamenti di vetro

condizioni: da restaurare con sverniciatura, riverniciatura, eventuale sostituzione delle ferramenta

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino a battente di legno (non blindato)

condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: parzialmente sottotraccia e da sostituire.

condizioni: pessime.

Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia

alimentazione: dall'acquedotto comunale

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo con boiler, da sostituire

Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: non presente alcun elemento

condizioni: =

Certificazioni: non rinvenute

Sussistente possibilità di eseguire intervento di installazione di intero impianto a mezzo di ECOBONUS 110%.

Allarme (impianto):

TV:

Assente

Assente

Citofono (impianto):

Assente

Rivestimento facciata
fabbricato su strada

(componente edilizia): Rivestimento di intonaco a civile (tipo Terranova, di ottima qualità, ma non più prodotto, nei colori nelle gamme del giallo, senza zoccolature.

Condizioni: buone, ritinteggiato nel periodo 2005/2006, con necessità di riprese al piano terreno.

Sussistente possibilità di eseguire intervento sulle facciate a mezzo di ECOBONUS 110% e di BONUS FACCIATE 90% con cessioni del credito

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento di intonaco liscio a tutta altezza con pregevoli decorazioni a "finto marmo", pavimentazione di lastre di graniglia.

Condizioni: parzialmente buone, con necessità di restauro di alcune delle decorazioni.

Portone di ingresso: tipologia: portoncino a battente in legno con verniciatura color ruggine come altre parti accessorie della facciata
Condizioni: mediocri (non blindato)

Portineria assente

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione

interna del bene: scevro di umidità in relazione all'appartamento; quanto all'autorimessa è posizionata a ridosso della roccia e quindi il consulente non può escludere eventuali infiltrazioni di acque sorgive dal pendio roccioso retrostante il solo piano terreno del fabbricato

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni:

discreto

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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	120,00	100%	120,00
Terrazzi	Sup. lorda di pavimento	13,70	40%	5,48
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	41,00	50%	20,50

TOTALE	145,98	145,98 Arrotondato 146,00 , in considerazione degli sfondati
---------------	--------	--



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione 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.

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 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio **(ALLEGATO Q)**
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine **l'osservazione che l'edificio nella sua interezza può godere del BONUS 110% (quindi la realizzazione di un rinnovamento del suo involucro per la realizzazione di una coibenza e della posa**

di impianto di riscaldamento, sostanzialmente in forma gratuita), 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 (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, **che tiene conto, dati i sopra menzionati BONUS, che l'immobile possa essere ricondotto al "nuovo o ristrutturato", un valore unitario di € 1600,00/mq dedotto dalle rilevazioni della CCIAA di Varese (ALLEGATO Q).**

8.3 Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di edificio ad uso abitazione con enti comuni (scale e aree esterne)	146,00	€ 1600,00	€ 233.600,00
TOTALE	146,00	€ 1600,00	€ 233.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 255.500,00
Valore corpo	€ 255.500,00
Valore complessivo intero	€ 255.500,00
Valore complessivo diritto e quota	=

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento o con autorimessa	146,00	€ 233.600,00	€ 233.600,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi, per eventuali differenze costi/oneri catastali e per la:

- € 11.680,00

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

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

- € 0,00

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

- € 0,00

Pendenze Condominiali: NESSUNA

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 221.920,00

Arrot. € 221.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale:

€ 221.900,00

PREZZO BASE DI VENDITA DEL BENE arrotondato a: € 221.900,00, al netto di eventuale IVA

**AVVERTENZA PER IL GIUDICE E L'ACQUIRENTE:
mancanza, alla data della presente perizia, della
continuità delle trascrizioni (ndr: necessità di
effettuare accettazione tacita di eredità da parte
della sig.ra XXX, come sopra generalizzata)**

Per quanto sopra, la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Luvinate, 29 aprile 2021

l'Esperto nominato
dott. arch. Cristina Gervasini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Documentazione fotografica

Allegato B

Visure catastali con planimetrie aggiornate al 19/01/2021

Allegato C

Copia atto di pignoramento

Allegato D

Atto di provenienza (anno 2008, compravendita) – Nota di trascrizione

Allegato E

Certificazione notarile inerente la provenienza ventennale

Allegato F

Visure ipotecarie di aggiornamento

Allegato G

Copia atto di provenienza immediatamente antecedente il ventennio (anno 1986) – Nota di trascrizione

Allegato H

Copia atto di provenienza (anno 1985) – Verbale di testamento – Nota di trascrizione

Allegato I

Copia di ATTO PER CAUSA DI MORTE (ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA') (anno 2019) (riguardante altri beni)

Allegato L

Pratica edilizia per la trasformazione di magazzino in civile abitazione (anni 1957/1963)

Allegato M

Licenza d'uso (abitabilità) (anno 1962)

Allegato N

Pratica edilizia per il rifacimento della copertura e tinteggiatura delle facciate

Allegato O

Verbale di sopralluogo

Allegato P

Doc. della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente cause in corso

Allegato Q

Doc. di invio rapporto di stima ai creditori e al debitore

Allegato R

Rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese CCIAA (2° semestre 2020)

