

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: **Sig.**

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 156/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Arcisate (VA) 21051 – via Foscarini n. 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. Miriam Grizzetti

Email: miriam.grizzetti@inwind.it

Pec: miriam.grizzetti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bene in Arcisate

Lotto 001

Via Foscarini n. 15 – Arcisate (VA) - 21051

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 una porzione di edificio a cortina a destinazione residenziale composta da n. 4 piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto) e sita in via Foscarini n. 15 in una zona del centro storico di Arcisate.

Identificativo corpo: A**Abitazione di tipo civile [A/4] sita in via Foscarini n. 15 – Arcisate - 21051**

La porzione di edificio è composta da un'unità di abitazione che si sviluppa al piano secondo e da un locale accessorio al piano sottotetto accessibile dal vano scala comune, quest'ultimo accessibile dalla corte interna.

L'unità di abitazione (bilocale) è costituita da un locale cucina/soggiorno, una camera matrimoniale, un antibagno e un bagno. L'unità possiede un doppio affaccio sia sulla corte interna (locale bagno e camera) sia sulla via Foscarini (zona giorno).

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Arcisate (VA)

Abitazione di tipo civile: Fg. 6 Mapp. 45 sub 9 - Cat A/4, - classe 2, consistenza vani 3,5 – sup. catastale totale 66 mq – rendita € 88,57 – Via Foscarini n. 15 - piano: 2 - 3.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione Toponomastica del 14/10/2011 Pratica n. VA0448878 in atti dal 14/10/2011 variazione toponomastica richiesta dal Comune (n.229740.1/2011)



-Variazione del 28/04/2009 Pratica n. VA0130786 in atti dal 28/04/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.14264.1/2009)
-VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Piano secondo: prospetto su via Foscarini; altra proprietà mapp. 45; prospetto su cortile comune mapp. 45 e vano scala/balcone comune; altra proprietà mapp. 45;
Piano sottotetto: corridoio comune; scala comune; prospetto su cortile comune e infine altra proprietà mapp. 45.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (05.12.2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.05.1980 presentata per l'accatastamento dell'immobile. Le difformità rilevate consistono nella modifica della posizione della porta di ingresso all'unità e in una diversa conformazione del bagno nonché nell'ampliamento della relativa finestra.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 27.05.1980 estratta dalla scrivente in data 04.12.2024; visura catastale estratta dalla scrivente in data 04.12.2024, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona compresa nella città di antica formazione con edifici risalenti ad un'epoca antecedente agli anni '40. L'immobile è del tipo a cortina prospiciente su via Foscarini e fa parte di un complesso di edifici del nucleo storico. L'intorno è caratterizzato da edifici simili a destinazione residenziale con corti interne comuni.

Area urbanistica:

A traffico locale privo di aree a parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Zona ben collegata con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie (treno e autobus).

Servizi offerti dalla zona:

Ottima la presenza di attività commerciali, servizi alla persona e locali.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05 dicembre 2024 alle ore 11:30 unitamente al Custode Giudiziario Sig. [REDACTED]

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato ovvero il sig. [REDACTED] la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altre trascrizioni:
Nessuna
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
Misure Penali
Nessuna dai RR.II

ASTE
GIUDIZIARIE®

(All. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornati alla data 17.01.2025 e 19.01.2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non risulta essere dotato al momento del sopralluogo, di alcun Attestato di Prestazione Energetica in quanto scaduto il 19.04.2024 per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 04.12.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.1. Attuale proprietario:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig.

██████████ per il diritto di proprietà per quota di 1/1, ██████████
██████████
██████████
██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

(All. B: nota di trascrizione dell'atto di compravendita reperita dalla scrivente mediante ispezione Agenzia Territorio Varese 1 servizio di consultazione telematica alla data 17.01.2025; copia atto non reperibile)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED]

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arcisate in data 11.12.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che dell'agibilità dell'immobile.

Agli uffici preposti non è risultato esserci alcuna pratica edilizia e di agibilità riguardante l'immobile oggetto di perizia di conseguenza lo stato autorizzato corrisponde alla scheda catastale del 27/05/1980 unico documento ufficiale.

(All. D: istanza accesso atti edilizi e risposta dell'Ufficio Tecnico)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (05.12.2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente alla scheda catastale unico documento ufficiale dell'immobile (data l'assenza di pratiche edilizie) e valevole ai fini della determinazione dello stato autorizzato essendo l'immobile di antica formazione (antecedente il 1940). Le difformità rilevate consistono in una diversa conformazione del bagno e della relativa apertura (allargamento della finestra) e modifica della posizione della porta di ingresso all'unità.

Per la regolarizzazione sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria considerando che si interviene sul prospetto sud (verso la corte interna), oltre all'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa per un costo indicativo di € 4000,00= oltre alle sanzioni e diritti comunali e diritti catastali.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto consiste in una porzione di edificio a cortina risalente ad un'epoca antecedente il 1940 ed è ubicata all'interno di un complesso di edifici di antica formazione. La zona, comunque, è dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'unità, posta al secondo piano dell'edificio, è accessibile dalla corte comune tramite un vano scala anch'esso comune. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione normale con finiture di tipo economico.

L'unità di abitazione, è composta da un locale cucina/soggiorno esposto a nord con affaccio sulla via Foscarini, da una camera matrimoniale su lato opposto con affaccio sulla corte interna, un bagno sempre a sud con



antistante un piccolo locale disimpegno accessibile dalla zona giorno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas posta nel locale disimpegno e sistema di emissione con radiatori in alluminio.

Al piano sottotetto, accessibile sempre dal vano scala comune, vi è un locale ripostiglio delimitato da pannelli in legno.

L'unità è sprovvista di box e/o di posto auto.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Plafoni (componente edilizia):	Soffitti intonacati e/o in legno
Pareti (interne):	intonacate e tinteggiate
Rivestimento (componente edilizia):	Presente Ubicazione: bagno condizione: normale/scadente
Pavim. Interna	materiale: pavimento con piastrelle in ceramica Condizioni: normale
Infissi esterni:	tipologia: serramenti in legno con vetro doppio; condizioni: normale protezione: persiane/tapparelle in legno; condizioni: scadente
Infissi interni:	tipologia: a battente tamburate; condizioni: normale
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: normale
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice Certificazioni: non rinvenute
VMC (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: autonoma – con caldaia a gas Condizioni: normale Certificazioni: non rinvenute

ASTE GIUDIZIARIE
Termico
(impianto):

tipologia: autonoma – con caldaia a gas
condizioni: normale
Certificazioni: non rinvenute

ASTE GIUDIZIARIE

Allarme:
(impianto): Non presente

TV: Presente

Citofono
(impianto): Presente

Rivestimento
facciata
(componente
edilizia): Nessun rivestimento
Finitura con intonaco a civile tinteggiato
Condizioni: scadente

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dalla scheda catastale in scala 1:200 in quanto non esistono altri elaborati grafici dell'immobile, 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 (P2)	Sup. lorda di pavimento	60,65	100%	60,65
Locale accessorio	Sup lorda di pavimento	14,00	25%	3,50
TOTALE		75,00		64,15 Arrotondata 64,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: *****

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

trattazione per la vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Nella prima parte del 2023 il mercato immobiliare italiano mostra un sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti. Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta, seguita dalle soluzioni indipendenti e semi-indipendenti. Continua l'apprezzamento per le soluzioni dotate di spazi esterni e per le case efficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore del bene come appreso definito, può essere considerato 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2024
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 anche dell'assenza di garanzia ed esprimendo la propria riserva in riferimento ad eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto, della particolarità di una vendita giudiziaria oltre all'assenza dell'agibilità e della conformità urbanistica/edilizia e catastale il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

A
Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile e pertinenza [A4]	64,00	€ 850,00	€ 54.400,00
TOTALE	64,00	€ 850,00	€ 54.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.400,00
Valore corpo	€ 54.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e pertinenze		€ 54.400,00	€ 54.400,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 10% dovuto all'esistenza di difformità catastali e urbanistiche da regolarizzare oltre all'assenza dell'agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per le irregolarità catastali ed edilizie/urbanistiche e alla mancanza di agibilità e APE: - € 5440,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.960,00
Arrot. € 49.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 49.000,00

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
Bisuschio, 24 gennaio 2025

l'Esperto nominato

ORDINE ARCHITETTI VARESE
Dott. Arch.
MIRIAM
GRIZZETTI
NR 1836



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

.....
Allegato B

.....
Allegato C

.....
Allegato D

.....
Documentazione fotografica

.....
Invio perizia alle parti



Firmato Da: MIRIAM GRIZZE TTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S.C.A. G1 Serial#: 893758750e950c9e061d8f6dd9d2b595

