



TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep **195/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Unità immobiliare in Marchirolo (VA) Via Baraggia, 51

Abitazione: sez. urb.-- Fg.5 mapp.1641 sub. 4

Box: sez urb.-- Fg.5 mapp.1641 sub. 11

Ente urbano in Marchirolo(VA) Via Baraggia, 51

C.T: Fg.9 mapp. 1641



LOTTO UNICO



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



1. DATI CATASTALI

Bene: A – abitazione
A1 -box

Via Baraggia, 51- Marchirolo(VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: sez.urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.4

Corpo: A1

Categoria: box [C6]

Dati Catastali: sez.urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.11

Categoria: ente urbano

Dati Catastali: Fg.9 mapp.1641

2. POSSESSO

Bene: A- abitazione
A1- box

Via Baraggia, 51- Marchirolo (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Possesso:

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

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

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A – abitazione – sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.4

A1 – box - sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.11

Via Baraggia 51- Marchirolo (VA)

Lotto Unico

Corpo: A – sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.4

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

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

Corpo: A1 – sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.11

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

Il box situato nel cortile interno è accessibile dalla via Baraggia ,51 tramite accesso carraio al fabbricato residenziale.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A – abitazione
A1- box

Via Baraggia 51- Marchirolo (VA)

Corpo: A-A1

Creditore Procedente: -----C.F. ----- sede MILANO

Creditori Interventuti:

AVV. -----C.F. ----- in proprio quale difensore del Sig. -----



----- C.F. ----- residente ad Arcisate (VA) Via Verdi n. 21



----- C.F. ----- sede MILANO(MI) rappresentata da ----- sede MI-
LANO(MI) C.F. -----

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A – abitazione

A1- box

Via Baraggia 51- Marchirolo (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Comproprietari non esegutati: nessuno



6. MISURE PENALI

Bene: A – abitazione

A1- box

Via Baraggia 51- Marchirolo (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Misure penali: nulla risultante dai RR.II.



7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – abitazione

A1- box

Via Baraggia 51- Marchirolo (VA)

Lotto Unico

Corpo: A-A1

Continuità delle trascrizioni: sì



Bene in Marchirolo (VA)

Lotto Unico: A-A1

A - abitazione via Baraggia, 51 Marchirolo (VA): sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.4

A1 – box via Baraggia, 51 Marchirolo (VA): sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.11



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare si trova a Marchirolo in edificio residenziale "Condominio Tre Pini" al confine con il Comune di Cugliate Fabiasco disposto su tre livelli collegati internamente da rampa di scale oltre al piano interrato dove trovano collocazione cantine e box. L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene dalla via Baraggia.

Identificativo corpo: LOTTO UNICO

A – Abitazione di tipo civile [A2]

Unità abitativa di tipo civile con affaccio su via Baraggia a piano primo, composta da cucina, soggiorno, n.2 camere, disimpegno, un servizio igienico (con wc, bidet, lavabo e vasca), ripostiglio. Balcone nel soggiorno con affaccio verso il cortile e piccolo balcone in cucina. Cantina e box a piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà' 1/2 ----- nato ad -----il -----a C.F. ----- in regime di comunione dei beni



Proprietà' 1/2 ----- nata ad -----il -----C.F. ----- in regime di comunione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di -----C.F. ----- sede MILANO

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà' 1/2 ----- nato ad -----il -----a C.F. ----- in regime di comunione dei beni

Proprietà' 1/2 ----- nata ad -----il -----C.F. ----- in regime di comunione dei beni

Descrizione:

Comune di Marchirolo (VA)

A – Abitazione di tipo civile: sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.4 Cat. A/2 Classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 89 mq, Totale escluse aree scoperte: 87 mq, rendita Euro 468,68 – Via Baraggia n.51 (ex n.11) Piano S1-1

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 E929 - Foglio 9 - Particella 1641

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/1999

- Classamento del 16/02/1999 in atti dal 16/02/1999 PF 1998 (n. V3051/1999)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E929 - Foglio 9 - Particella 1641

Comune di Marchirolo (VA)

A1 – Box: sez.urb.---foglio 5 mapp. 1641 sub.11 Cat. C6, Classe 8, consistenza 11 mq, sup. catastale Totale: 13 mq, rendita Euro 34,09 – Via Baraggia n.51 (ex n.11) Piano 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 E929 - Foglio 9 - Particella 1641

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/1999

- Classamento del 16/02/1999 in atti dal 16/02/1999 PF 1998 (n. V3051/1999)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E929 - Foglio 9 - Particella 1641

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Marchirolo (VA)

Catasto Terreni: foglio 9 mapp. 1641, ente urbano sup. mq.1816

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E929 - Foglio 5 - Particella 1641/

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

a nord affaccio su ente comune (sub.15 BCNC giardino); a est (sub.15 BCNC vano scala); a sud affaccio su ente comune (sub.15 BCNC giardino), a ovest affaccio su ente comune (sub.15 BCNC giardino).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze box da nord in senso orario:

a nord sub.10 AUI; a est ente comune (sub.15 BCNC); a sud sub.12 AUI; a ovest ente comune (sub.15 BCNC).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (20/09/2024) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 31/12/1973.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Marchirolo è un comune di circa 3450 abitanti del nord della provincia di Varese, comuni confinanti Cugliate Fabiasco, Cadegliano Viconago, Marzio, Cuasso al Monte. Dista 3 km dal confine svizzero di Ponte Tresa e 15 km dal capoluogo di provincia. Il territorio comunale presenta variazioni altimetriche anche accentuate, di tale caratteristica orografica ne risente anche l'abitato che mostra un andamento plano-altimetrico abbastanza movimentato. Diffuso è il frontalierato verso la vicina Svizzera. 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 Varese-Milano

Il Municipio di Marchirolo si trova in via Dante 14

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 Varese.

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

3. STATO DI POSSESSO:**LOTTO UNICO: A-A1**

Proprietà 1/2 ----- nato ad ----- il ----- a C.F. ----- in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 ----- nata ad ----- il ----- C.F. ----- in regime di comunione dei beni

I Signori ----- e ----- risultano coniugati con figli maggiorenni

L'immobile è in buono stato di conservazione e arredato.

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 aprile 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 06/10/2003 ai nn.20990/4333, atto del 22/09/2003 rep.17680 Notaio Candiloro Vito sede Cuveglio (VA) a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A" sede Bologna (BO) C.F. 12931320159 gravante sull'unità negoziale 1 (fg.5 mapp.1641 sub.4 - fg.5 mapp.1641 sub.11) per la quota di 1/1 a carico di:

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

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

Importo capitale € 145.000,00

Interessi ---

Tasso interesse annuo 3,7 %

Importo complessivo € 290.000,00

Durata 20 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

Non sono presenti comunicazioni

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Iscrizione presentata il 22/09/2023 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 2547 Registro generale n. 18534 Tipo di atto 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Varese in data 22/09/2023 ai nn.18534/2547, atto del 22/09/2003 rep.17680 Notaio Candiloro Vito sede Cuveglio (VA) a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A" sede Bologna (BO) C.F. gravante sull'unità negoziale 1 (fg.5 mapp.1641 sub.4 - fg.5 mapp.1641 sub.11) per la quota di 1/1 a carico di:

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

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

Importo capitale € 145.000,00
Interessi ---
Tasso interesse annuo ---
Importo complessivo € 290.000,00

Durata ---

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 Giudiziale – Derivante da Ordinanza di condanna iscritta a Varese in data 18/05/2023 ai nn.10171/1345, atto del 25/10/2022 rep.12818/2022 Tribunale di Milano (MI) a favore di -----C.F. ----- sede MILANO

gravante sull'unità negoziale 1 a carico di:

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

Importo capitale € 18.706,95
Interessi ---
Spese ---
Totale € 24.942,00

4.2.2. Pignoramenti - trascrizioni:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/11/2023 rep.N.3286/2023 **trascritto a Varese in data 14/12/2023 ai nn.24710/17818** promosso da -----C.F. ----- sede MILANO

dell'unità negoziale1 (fg.5 mapp.1641 sub.4 - fg.5 mapp.1641 sub.11) per la quota di 1/1 a carico di:

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

----- nata ad -----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 Tre Pini" con Amministratore Geom. Campello Giacomo Via Zanoni 10 21037 Lavena Ponte Tresa(VA).

Dalla corrispondenza con Amministratore si riporta:

- spese fisse annue di gestione immobile o di manutenzione (spese condominiali ordinarie): circa € 1.000,00
- Gestione 2022/2023 - euro 1.273,74
- Gestione 2023/2024 - euro 828,38 (chiusura della gestione 30 Aprile 2024)
- Alla data del 30-04-2024 (data di chiusura della gestione 2023-2024) il debito aggiornato ammonta a: € 4.749,74
- spese preventivo gestione ordinaria 2024/2025 €928.92
- altre spese: nessuna altra spesa straordinaria attualmente prevista;
- eventuali cause in corso: nessuna;
- regolamento condominiale (allegato)

A partire dal consuntivo anno 2021/2022 alla data del 30-04-2024 il Sig. -----risulta debitore nei confronti del condominio di un importo pari ad € 4.749,74 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.**

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 10/04/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà degli immobili censiti al fg.5 mapp. 1641 sub.4 e mapp.1641 sub.11 è pervenuta ai signori ----- e ----- da -----nato a Marchirolo il 05-06-1934 e -----nata a Cugliate Fabiasco il 23-10-1938 con atto di compravendita in data 22/09/2003 Notaio Vito Candiloro in Cuveglio rep. 17679/2989, **trascritto a Varese in data 06/10/2003 ai nn.20989/13263.**

Dall'atto di compravendita: *"A dette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso legge e/o destinazione a'sensi degli articoli 1117e seguenti del Codice Civile e del vigente regolamento di Condominio"*

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

6.2. Precedenti proprietari:

7. Il terreno denominato "Baragia" su cui sorge il fabbricato è divenuto di proprietà dei signori -----e -----con scrittura privata atto notaio Dr. Bruno Volpe rep. 733 registrato a Luino in data 17/10/1968 al n. 7255 vol. 115 **trascritta a Varese in data 18-10-1968 ai nn.9587/8125.**

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

✓ Continuità delle trascrizioni: **Sì****8. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Il fabbricato denominato Condominio Tre Pini di cui è parte il bene in oggetto è stato **edificato dopo 1° settembre 1967**, si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Marchirolo- Edilizia Privata riguardante il mappale 1641.

P.E. n.22_1970 del 15/09/1970 Proprietari -----e -----, progettista e direttore lavori geom. Stefano Beverina, mapp.1641 costruzione casa di civile abitazione con un piano cantinato e 3 piani fuori terra con finiture interne di tipo medio, struttura portante in muratura, solai in latero cemento tipo Varese, facciate esterne come da approvazione soprintendenza monumenti in Lombardia n.5741 del 17/07/1970.

30/09/1970 Nulla osta costruzione

25/08/1971 inizio lavori impresa RO.PA.CA PonteTresa

12/03/1973 Richiesta permesso abitabilità

12/04/1973 Rilascio permesso abitabilità

2003-112 DIA prot. 3523 del 18/12/2003 Nuova costruzione di autorimesse seminterrate, formazione di nuova rampa di accesso a pavimentazione in asfalto con cancello carraio in ferro, modifica della recinzione esistente su strada e interna. Proprietari -----e -----, impresa esecutrice Giordanella Salvatore, progettista geom. Massarutto Maurizio.

2005-85 PE di Variante a DIA 2003-112 - PdC 02/2006 variante in corso d'opera per costruzione autorimesse seminterrate e posti auto scoperti di cui alla DIA 112/2003 del 18/12/2003 Proprietari -----e -----, progettista geom. Massarutto Maurizio. Impresa esecutrice Laghi Strade srl.

03/01/2006 Rilasciato permesso di costruire

2021-5 prot. n. 5428/2021 del 27/09/2021 CILA ASSEVERATA SUPERBONUS relativa all'intervento di isolamento termico con cappotto di 12 cm su tutte le superfici opache dell'edificio, in copertura nuovo impianto fotovoltaico, collegato a nuove batterie di accumulo e centraline di ricarica elettrica. Saranno sostituiti tutti i serramenti, come esistenti, saranno installate nuove caldaie.

Verifica urbanistica per 110% da parte di arch. Marco Cavallin e ing. Massimo Speroni Amministratore Condominio Tre Pini Geom. Fabrizio Nicola residente in via sasso Morone 18.

2021-175 SCIA in sanatoria di opere in parziale difformità in Condominio denominato Tre Pini in via Baraggia 51 a Marchirolo fg.9 mapp.1641 Amministratore Geom. Fabrizio Nicola

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale**Identificativo corpo: A-A1**

Alla data del sopralluogo (20-09-2024) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica**Immobile A abitazione:**

Conforme alla pratica edilizia presentata P.E. n.22_1970 del 15/09/1970

Immobile A1 posto auto:

Conforme alla pratica edilizia presentata P.E. n.22_1970 del 15/09/1970

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (20-09-2024) gli immobili sono risultati:

Immobile A abitazione: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 31/12/1973

Immobile A1 posto auto: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 31/12/1973

Si veda l'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni prot. VA0108490 22/09/2021

Secondo il PGT del Comune di Marchirolo l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: Disciplina del tessuto urbano ambito tessuto urbano consolidato diffuso (PR 03.2 INDIVIDUAZIONE 2000) di sensibilità paesistica classe media

Descrizione: A Abitazione di tipo civile: sez. urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.4

A – unità immobiliare al piano primo di fabbricato residenziale a Marchirolo. L'unità abitativa con accesso da ingresso al Condominio è composta da ripostiglio cucina, soggiorno, n.1 camera matrimoniale e n.1 camera singola, servizio igienico, balcone. Cantina a piano interrato e box.

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

Cantina - Piano seminterrato – H. interna mt 2,50

Descrizione: A1 Box: sez.urb.---foglio 5 mapp. 1641 sub.11

A1- box – Piano seminterrato – H. interna mt 2,50

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.5 mapp. 1641 sub. 4 corpo A1 box : sez.urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.11 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; rivestimento piastrelle lato attrezzato cottura
Pareti esterne (componente edilizia):	rivestimento cappotto, tinteggiatura colore sabbia/marrone
Pavim.Interna	servizio igienico: pavimento e rivestimento pareti in ceramica cucina: pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica su una parete; tutti i locali: pavimento in ceramica, con inserti a disegno nel corridoio;
Infissi esterni:	persiane in alluminio colore marrone; serramenti a battente in pvc con vetro doppio
Infissi interni:	porte in legno tamburato colore scuro
Balconi:	pavimento in piastrelle in klinker, parapetto in ferro e cls
Davanzali:	davanzali e soglie in pietra
Porta di ingresso:	in legno a battente blindata
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Termico (impianto):	tipologia: caldaia gas posizionata in cucina termosifoni in tutti i locali in acciaio
Acqua calda sanitaria(im-pianto)	tipologia: sottotraccia. Certificazioni: non presenti
Condizionamento (impianto)	Privo di impianto condizionamento
TV (impianto):	presente
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):	Facciata fronte strada e fronte cortile cappotto tinteggiato colore sabbia/marrone(da pratica edilizia)e zoccolatura in serizzo
Atrio e parti comuni (componente edilizia)	Atrio interno pavimentato in travertino
Copertura	Falde inclinate con manto in lastre ondulate di materiale cementizio (da relazione tecnica SCIA in sanatoria)
Scale fabbricato	In travertino con parapetto in ferro
Ascensore (impianto)	Privo di ascensore
Accesso pedonale (componente edilizia):	Ingresso dal cancello pedonale su via Baraggia con pavimentazione in autobloccanti colore grigio chiaro. Pensilina a copertura dell'ingresso pedonale e cancello in ferro
Accesso carraio	Accesso ai box con rampa pavimentata in asfalto, nel cortile sono presenti alcuni posti auto di fronte ai box
cantina	Accesso dall'interno del fabbricato tramite scala al piano seminterrato pavimentata e rivestita in piastrelle, Porta ingresso cantina in lamiera verniciata colore marrone
Box	Con accesso esterno da cancello carraio e rampa, interno da corridoio cantine con porta in lamiera situata sul fondo del box Pavimentato in piastrelle e rivestimento pareti in ceramica; baculante in lamiera verniciata colore marrone
Stato conservazione interno del bene	L'immobile è in buono stato di conservazione. All'interno i locali sono arredati.

8.1. Criterio di stima:
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

corpo: A abitazione sez.urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub. 4				
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
		<u>circa</u>		
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	82,00	100%	82,00
balconi	sup lorda di pavimento	9,93	30%	2,98
cantina	sup lorda di pavimento	4,68	25%	1,17
TOTALE		96,61		86,15
			Arrotondata	87,00
corpo: A1 box sez.urb.--- Fg.5 mapp. 1641 sub.11				
box	Sup. lorda di pavimento	12,50	100%	12,50
TOTALE				12,50

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 agevole per i lavoratori frontalieri**
- **immobile con box;**
- **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' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

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]	87,00	€ 1.200,00	€ 104.400,00
box	12,50	a corpo	€ 10.000,00
TOTALE	99,50		€ 114.400,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 115.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.000,00
Valore corpo (A) + posto auto (A1)	€ 115.000,00
valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 115.000,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-A1	Abitazione box	99,50	€ 1.155,78	€ 115.000,00

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		€ 115.000,00
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%	-€ 3.450,00
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 Gestione ultimi due anni 2022/2024:		-€ 2.102,12
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 109.447,88
Si arrotonda		€ 110.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

Valore immobile € 110.000,00

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% € 0,00

(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 ----- € 55.000,00

Valore complessivo diritto e quota: 1/2 ----- € 55.000,00

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

Con osservanza

Varese, 12 novembre 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