

Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80

promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro: [REDACTED]

Ruolo Generale n° 245/2021

G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo

RELAZIONE PERITALE
LOTTO UNICO

Comune di Ispra

IS/5 – mapp. 2991 – subb. 501-502-503-504
Via Varese 264-284

Esperto alla stima: GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI

Email: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it



INDICE SINTETICO dei SUBALTERNI STAGGITI (n. 4)

1. Dati Catastali

Bene: Via Varese 264-284 – 21027 Ispra

Lotto UNICO

Corpo: A

1) Categoria: Unità immobiliare: CASA d'ABITAZIONE

Dati Catastali NCEU: fg. IS/5 – MAPP. 2991 – SUB. 501 – A7 cl. 3 vani 10

Via Varese 264-284 – piano S1/T – Rendita € 955,45

corrisponde all'NCT cens. IS – Fg. 9 – mapp. 2991 Ente Urbano – mq. 1200

2) Categoria: Unità immobiliare: AUTORIMESSA

Dati Catastali NCEU: fg. IS/5 – MAPP. 2991 – SUB. 502 – C6 cl. 5 mq 25

Via Varese 264-284 – piano S1 – Rendita € 74,89

3) Categoria: Unità immobiliare: AUTORIMESSA

Dati Catastali NCEU: fg. IS/5 – MAPP. 2991 – SUB. 503 – C6 cl. 5 mq 31

Via Varese 264-284 – piano S1 – Rendita € 92,86

4) Categoria: Unità immobiliare: AUTORIMESSA

Dati Catastali NCEU: fg. IS/5 – MAPP. 2991 – SUB. 504 – C6 cl. 5 mq 26

Via Varese 264-284 – piano S1 – Rendita € 77,88

2. Possesso

Bene: Via Varese 264-284 – cap 21027 Ispra

IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Lotti complessivi: **LOTTO UNICO**

Corpo: A

Possesso: alla data del sopralluogo (05-10-2022): **OCCUPATA dai proprietari coniugi** [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Varese 264-284 cap 21027 Ispra

IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Lotti complessivi: **LOTTO UNICO**

Corpo: A

Accessibilità generale ai soggetti diversamente abili: **ACCESSIBILE, con assistenza**

4. Creditori Iscritti



Bene: Via Varese 264-284 – 21027 Ispra

IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Lotti complessivi: **LOTTO UNICO**

Corpo: A

Creditore Procedente: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** – c.f. 00799960158 p.iva 11991500015 – sede legale in Piazza San Carlo 156 – 10121 Torino e per essa, quale mandataria, **INTRUM ITALY S.P.A.** c.f. 10311000961 – sede legale in Bastioni di Porta Nuova 19 – 20121 Milano

c/o Avv. Oronzo Alberto: albertooronzo@ordineavvocatiroma.org

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Altri comproprietari non esegutati

Bene: Via Varese 264-284 – 21027 Ispra

IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Lotti complessivi: **LOTTO UNICO**

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: **NESSUNO**

6. Misure Penali

Bene: Via Varese 264-284 – 21027 Ispra

Fg. 1 mapp. 725 subb. 501-502-503-504

Lotti complessivi: **LOTTO UNICO**

Corpo: A

Misure Penali: **NEGATIVO**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Varese 264-284 – 21027 Ispra

IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Lotti complessivi: **LOTTO UNICO**

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: **SI, VERIFICATA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Immobili in Comune di Ispra
Lotto Unico – CORPO A
Via Varese 264-284**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

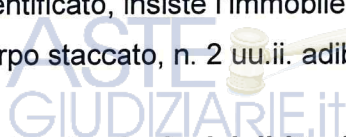
La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso, come richiesto dalla procedura,

implementato per una migliore esposizione con i risultati delle indagini effettuate.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI (UU.II.) OGGETTO DI VENDITA

In fregio e con accessi diretti dalla Via Varese, sia pedonale alla quota stradale che, carraio con rampa d'accesso alla quota inferiore, sul mappale identificato, insiste l'immobile residenziale disposto su due piani f.t. e, in corpo staccato, n. 2 uu.ii. adibite a box-auto con ripostigli.



Quota e tipologia del diritto (LOTTO UNICO) subb. 501-502-503-504

TITOLARI DIRITTI di PROPRIETA':

- 1) [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] – **diritto di abitazione per 1/2** in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] – **proprietaria x 1/1** in regime di separazione dei beni.

dati derivanti da: rogito di compravendita del 26-02-1997 rep. 65014 Notaio Gaudenzi Carlo di Varese tra [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] (acquisto proprietà);

dati derivanti da: rogito di compravendita del 19-03-2001 rep. 70011 Notaio Gaudenzi Carlo di Varese tra [REDACTED] e [REDACTED] (vendita di 1/2 della piena proprietà a [REDACTED] con riserva del diritto di abitazione).

Ispezioni Ipotecarie

- 1) Pubblico Ufficiale: **Notaio Zito Franco**

Descrizione: **Atto notarile pubblico "concessione a garanzia di mutuo fondiario"**

Registro generale n° 13563

Registro particolare n° 3033

Presentazione n. 6 del 25-07-2011

Numero di repertorio: 61425/22922

A favore: **INTESA SAN PAOLO SPA creditore ipotecario**

Contro: [REDACTED] **debitore ipotecario e**

[REDACTED] **debitore non datore**



Immobili: Fg. IS/5 – mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Ente Urbano censuario Ispra fg. 9 mapp. 2991 – mq 1200



2) Pubblico Ufficiale: Tribunale di Varese UNEP

Descrizione: atto giudiziario – 726 verbale di pignoramento immobili

Registro generale n° 23770

Registro particolare n° 16829

Presentazione n. 12 del 17-11-2021

Numero di repertorio:

A favore: INTESA SAN PAOLO S.P.A. – c.f. 00799960158 p.iva
11991500015 – sede legale in Piazza San Carlo 156 – 10121 Torino

Contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: fg. IS/5 – mapp. 2991 – subb. 501-502-503-504

Proprietà in Catasto Fabbricati IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

- 1) [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] – diritto di abitazione per ½ in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] – proprietaria x 1/1 in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE GENERALE

Comune di Ispra Cod. Istat: 012084 Cod. Catastale: E367 Class. Sismica:
Zona 4 (sismicità molto bassa) – Zona climatica E – abitanti alla data del 31-
12-2020 n° 5301

Unità Immobiliari: fg. IS/5 mapp. 2991 subb. 501-502-503-504

Dati derivanti da:

Tipo Mappale n° VA0391289 del 26-11-2001

Aggiornamenti catastali:

SUB. 501 casa d'abitazione variaz. PLN del 24-12-2001;

SUB. 502 autorimessa variaz. PLN del 14-11-1998;

SUB. 503 e 504 autorimesse PLN del 07-01-2003 prot. 000001806.

Elaborato planimetrico-elenco subalterni NON PRESENTE

Coerenze dell'immobile LOTTO UNICO: come da mappa catastale



a Nord Via Varese, ad Est mapp. 7790 a sud e ad ovest mapp. 2993, accesso e scarico pedonale/carraio, dalla comunale Via Varese al civico 264 e accesso altro accesso, solo pedonale, al civico 284.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (05-10-2022) le uu.ii. in oggetto, sono risultate CORRISPONDENTI allo stato dei luoghi rilevato e rappresentato nelle schede catastali (PLN) depositate in atti negli anni 1998-2001 e 2003.

NON CORRISPONDENTE il sub. 502 rappresentato nella scheda catastale (PLN) come box-auto, in realtà locale accessorio (sgombero) facente parte del sub. 501 (casa d'abitazione).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona

Immobile residenziale ubicato in zona semicentrale del paese (m. 220 s.l.m.) completamente recintato e ben definito planimetricamente; posto in fregio alla Via Varese con accesso dai civici 264 (carraio + pedonale) e 284 (pedonale).

Il centro paese offre una ricca offerta commerciale, costituita da negozi di vario genere (alimentari, parrucchiere, bar-ristorante, tabacchi ecc.) oltre ai servizi civici del Municipio, Ufficio Postale e banca.

Sono parti integranti del territorio comunale, la Frazione di Barza e le località di Quassa e Cascine San Giacomo, per una superficie territoriale complessiva di 15,91 Km² e densità di 333,19 ab/Kmq.

Area antropica-urbanizzata

La zona è completa di tutti i servizi cosiddetti di "urbanizzazione primaria" (fognatura, acquedotto, gas, ecc); sono presenti i servizi civici, commerciali al dettaglio (botteghe) e della grande distribuzione (n. 2 supermercati) la scuola materna e le scuole primarie di 1° e 2° grado; le scuole di grado superiore, sono dislocate nelle città di Varese, Laveno-Mombello, Gavirate e Sesto Calende, entro un raggio massimo di 25 Km.

Sono altresì presenti svariate attività artigianali di vario genere.

Principali collegamenti pubblici

Il Comune di Ispra consta di una popolazione di circa 5301 abitanti (31-12-2020) ha una estensione territoriale di 15,91 Km², si trova ad un'altezza di m 220 s.l.m.; dista 23 km dal capoluogo di Provincia.

Appartiene alla Regione Agraria n° 3 Colline del Verbano Orientale ed è inoltre Comune del Parco sovracomunale Golfo della Quassa.

Il paese è servito da una linea autobus pubblica, giornaliera, da e per Varese,

Gavirate, Sesto Calende e Laveno-Mombello.

La rete viaria extra-urbana dista km. 1 dall'immobile S.P. n. 50 del Bardello che collega Ispra fino a Gavirate e S.P. n. 69 di Santa Caterina.

La città metropolitana di Milano dista km 70, l'aeroporto di Malpensa dista 29 km. la navigazione Lago Maggiore (servizio estivo di battello) dista 1,5 km.

Servizi offerti dalla zona

Completa la presenza di servizi per la collettività, servizi alla persona, attività commerciali di botteghe, supermerci, negozi di vicinato e banca.

Presenti trattorie, ristoranti e bar, buona anche l'offerta alberghiera e di B &B.

Sul territorio sono presenti bellezze dell'archeologia industriale (Fornaci da calce) la famosa passeggiata dell'amore, ville a parchi privati, oltre al citato parco sovracomunale del golfo della Quassa che, per circa km. 4, costeggia il Lago Maggiore, lungo parte della la costa isprese, fino a raggiungere il Comune di Ranco.

Numerose sono le possibilità di escursioni, attraverso sentieri e passeggiate facilmente percorribili a piedi o in mountain bike.

3. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo (primo accesso in sostituzione dell'ex CTU) in data 05 Ottobre 2022 ad ore 15, a seguito di preliminari accordi intercorsi con il custode GIVG incaricato Sig. Buzzoni Francesco.

Alla data sopra citata alla presenza del funzionario GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato di fatto delle uu.ii. stagiate, effettuando verifiche metriche dirette con strumentazione laser, a vista, e numerose prese fotografiche, così come previsto dalla procedura.

Le unità immobiliari in elenco subalterni, sono risultate OCCUPATE dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e nel PCT, dalla certificazione notarile allegata, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese Sez. Territorio, si riporta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

NESSUNA

- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

NESSUNA

- *Atti di asservimento urbanistico:*

NESSUNO

- *Altre limitazioni d'uso:*

NESSUNA



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

- *Formalità pregiudizievoli:* **NESSUNA**

- **Pignoramenti n. 1**

Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Varese UNEP**

Descrizione: **atto giudiziario – 726 verbale di pignoramento**

immobili

Registro generale n° 23770

Registro particolare n° 16829

Presentazione n. 12 del 17-11-2021

Numero di repertorio:

A favore: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** c.f. 00799960158 p.iva

11991500015 sede legale in Piazza San Carlo 156 – 10121 Torino

Contro: [REDACTED] **diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobili: **fg. IS/5 – mapp. 2991 – subb. 501-502-503-504**

Ulteriori informazioni:

NESSUNA

Altre trascrizioni:

NESSUNA

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

NON NECESSARIO

Misure Penali:

NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI per l'ACQUIRENTE

- **Spese scadute/insolte complessivamente per tutti i subalterni:** alla data della presente, non vi sono evidenze di spese scadute/insolte a carico delle uu.ii. staggite;

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** POSSIBILE con ausilio di accompagnatore/assistente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NESSUNO**



- **Attestazione Prestazione Energetica:** DA REDIGERE
- **Avvertenze ulteriori:** NESSUNA



6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI

PROVENIENZA PROPRIETA':

La piena proprietà delle uu..ii. staggite sono pervenute all'esecutato, a seguito di Rogito Notarile di acquisto del 26-02-1997 rep. 65014/5960 Notaio Carlo Gaudenzi di Varese e, successivamente, in data 19-03-2001 rep. 70011/8399 Notaio Carlo Gaudenzi di Varese, compravendita da [REDACTED] a [REDACTED], della quota di ½ della piena proprietà, riservandosi il diritto di abitazione.

Attuali proprietari:

- 1) [REDACTED] n.a. [REDACTED] c.f. [REDACTED] – **diritto di abitazione per ½** in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED] n.a. [REDACTED] c.f. [REDACTED] – **proprietaria x 1/1** in regime di separazione dei beni.

- **Precedenti proprietari** (nel ventennio):

fino al 26-02-1997: [REDACTED] n.a. [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: REGOLARI e ACCERTATE

7. PRATICHE EDILIZIE

In data 14-07-2022 lo scrivente CTU inoltrava "istanza di accesso agli atti" c/o l'UTC Edilizia Privata del Comune di Ispra.

In data 08-08-2022 espletavo personalmente, accesso formale c/o gli uffici dell'UTC Edilizia Privata del citato Comune.

Originariamente l'edificio è stato realizzato ante 01-09-1967, i successivi titoli edilizi legittimanti la manutenzione e/o ampliamento dell'immobile, in ordine cronologico, furono i seguenti:

- 1) **Autorizzazione n. 57/88 del 23-12-1988** per opere di manutenzione straordinaria del tetto;

- 2) **Autorizzazione n. 58/88 del 19-12-1988** per opere di manutenzione ordinaria, rifacimento intonaci e marciapiede;
- 3) **Concessione Edilizia (C.E.) n. 65/97 del 25-08-1997** per ampliamento casa unifamiliare;
- 4) **Concessione Edilizia (C.E.) n. 40/98 del 09-06-1998** per variante in corso d'opera alla C.E. n. 65/97;
- 5) **Denuncia Inizio Attività (DIA) del 04-04-2001 n. D021/2001** per realizzazione portico;
- 6) **Denuncia Inizio Attività (DIA) del 08-05-2002 n. D037/2002** per costruzione autorimessa interrata;
- 7) **Denuncia Inizio Attività (DIA) del 03-03-2006 n. D025/2006** per realizzazione cantina interrata;

L'agibilità/abitabilità fu richiesta in data 27-01-1999 prot. 681 **con decorrenza dal 18-03-1999** senza rilascio di documentazione attestante, rilevata all'interno dei faldoni visionati dallo scrivente CTU, in occasione dell'accesso agli atti.

Successivamente ai titoli edilizi e comunicazioni evidenziate, i beni staggiti fino alla data della presente, **NON HANNO SUBÌTO VARIAZIONI E/O MODIFICHE**, necessitanti titoli abilitativi o altre comunicazioni asseverate.

Non vi sono condoni e/o sanatorie edilizie richieste, pendenti o non rilasciate.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Alla data del sopralluogo e munito degli elaborati catastali ufficiali, il sottoscritto, anche a seguito delle analisi condotte e comparate fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente e, a seguito dei rilievi metrici effettuati, riferisce all'Ill.mo Giudice che, gli immobili in oggetto **SONO PARZIALMENTE CONFORMI agli elaborati grafici catastali** prodotti in atti (schede planimetriche subb. 501-502-503-504) è necessario procedere ad un aggiornamento della scheda planimetrica (sub.501) per alcune variazioni effettuate.

La **conformità edilizio-urbanistica è PARZIALMENTE VERIFICATA** in quanto, dagli elaborati grafici edilizi allegati alla C.E. 40/98 (sub. 502) è indicato come "garage" – in realtà è un locale accessorio di sgombero, all'interno dell'abitazione (sub. 501) ed è privo del portone basculante indicato.

Inoltre, nell'area di pertinenza dell'immobile (mapp. 2991) è stata rilevata una struttura su pilastri, portico/tettoia, adibito a forno per il pane/pizza, delle

dimensioni m. 2,45 x 3,82 pavimentato e con camino.

Il manufatto è completamente abusivo e, dalle verifiche effettuate, **NON SANABILE** in quanto non rispetta la distanza di m. 5 dal confine con altra proprietà (le distanze non sono derogabili D.M. 1444/68) e, se non esplicitato nel PGT, non possono essere oggetto di accordo fra confinanti.

Si dovrà quindi procedere alla rimozione/demolizione completa del manufatto.

Gli immobili oggetto della presente, nel vigente PGT e PDR del Comune di Ispra, risultano entro il TUC Tessuto Urbano Consolidato, nello specifico: Art. 28 e 28.1 Tessuto Edilizio R2 densità media – previsti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e nuova costruzione con $I_f = 1 \text{ mc/mq}$.

Descrizione sommaria della zona e consistenza unità immobiliare

Zona in prossimità del centro storico del paese (m. 300) tessuto antropico esclusivamente residenziale edificato fra gli anni 90 e 2000 e nuovo complesso residenziale confinante, edificato recentemente nell'anno 2018.

Gli accessi carroia e pedonale, come già evidenziato, avvengono direttamente dalla Via Varese.

L'immobile è una casa d'abitazione disposta su n. 2 piani fuori terra, al piano terra (sotto strada dall'interno cortile) sono ubicati i locali accessori (sgombero, cantina, ripostigli, locale tecnico e servizio igienico) al piano terra (piano strada direttamente da Via Varese) sono ubicati i locali abitativi, n° 4 camere, disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n. 2 servizi igienici, portico d'ingresso e balconi.

All'esterno del cortile/piazzale, insiste un edificio adibito ad autorimessa (n. 2 box-auto) con annessi n. 2 ripostigli.

Caratteristiche descrittive e stato di manutenzione

Per tutte le uu.ii. si è rilevato uno **stato manutentivo e di conservazione abbastanza buono**, sia per le murature verticali, per le pavimentazioni, per i serramenti e per le finiture interne e delle facciata in generale – non sono state rilevate criticità strutturali.

STRUTTURE, IMPIANTI e FINITURE

pavimenti interni: **in piastrelle di ceramica**

rivestimenti: **in piastrelle di ceramica**

sanitari e arredo bagno: **completi di vasi, bidet, lavabi e box-doccia**
murature perimetrali: **per la porzione ante 1967, mista in pietrame e laterizio,**
per l'ampliamento in mattoni portanti tipo poroton da cm. 28
pilastri: **in cls armato cm. 25 x 25**
solai: **latero-cemento e travi in c.a. in spessore di solaio**
pavimentazioni esterne: **rampa e piazzali in masselli autobloccanti**
porte interne: **in legno tamburato**
facciate: **intonaci a base cementizia e tinteggiatura**
serramenti: **in legno con vetrocamere semplice e persiane in legno**
impianto elettrico: **conformità alla ex Legge 46/90 e D.M. 37/08;**
impianto riscaldamento: **caldaia Cosmogas a gas-metano ubicata in locale**
tecnico dedicato e suddivisa in n. 3 zone riscaldate – caloriferi in ghisa
copertura: **tradizionale in legno e tegole portoghesi rosse**
lattoneria: **in rame**

RAPPORTO di VALUTAZIONE LOTTO UNICO subb. 501-502-503-504

Premesso che, lo scrivente CTU, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, l'oggettiva non convenienza economica per la procedura, nel suddividere in più lotti la proprietà staggita, ritiene doversi procedere alla valutazione peritale in un unico lotto costituito dai subb. 501-502-503-504.

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dell'immobile, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo adottato, della vetustà, dell'accessibilità e dello stato manutentivo generale; nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso nello stato di fatto, di diritto e per come si è potuto costatare durante il sopralluogo del 05-10-2022.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattativa per una libera vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per unità immobiliari similari ubicate in contesti unifamiliari con aree pertinenziali di medio/piccola entità.

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una sensibile ripresa del mercato post pandemia, che riferisce comunque un ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative ed anche del

periodo di crisi che non ha risparmiato le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato, peraltro il "più probabile" su base conoscitiva dei prezzi applicati in edilizia, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi, suscettibile di variazioni anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione e rilevazione dati

Consultati a solo scopo conoscitivo, l'unità immobiliare in oggetto, rientra negli elenchi consultati, qui di seguito indicati.

- **CC.II.AA. VARESE** rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (anno 2021) nel Comune di Ispra:
 - unità abitative nuove/ristrutturate min. €/mq 1.500 max €/mq 1.850
 - abitabili in buono stato min. €/mq 750 max €/mq 950
 - da ristrutturare min. €/mq 400 max €/mq 600

- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line del 14-11-2022 per ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

valore minimo: €/mq 959

valore medio: €/mq 1.106

valore massimo: €/mq 1.254

- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica per abitazioni (richiesta) in Comune di Ispra – mediamente su n. 4 abitazioni similari, il prezzo di vendita richiesto riferisce da un min. €/mq 755 a max €/mq 1.548.

La quotazione media di vendita degli immobili residenziali, nell'Ottobre 2022, è di €/mq 1.519 – tenuto presente altresì che, nel Giugno 2022 si è realizzato il prezzo minimo di vendita a €/mq 1.462 mentre, nell'Agosto 2014 si era perfezionata la vendita massima a €/mq 1.770.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia, il sottoscritto *CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo*, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale.

Tenuto conto altresì 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff. corrett	Superficie Lorda Commerciale
Abitazione p. S1/T	S.L.P.	Mq. 164,29	100%	Mq. 164,29 A)
Locali accessori p. S1	S.L.P.	Mq. 177,53	60 %	Mq. 106,52 B)
Box-auto sub. 503	S.L.P.	Mq. 34,90	-----	Mq. 34,90
Box-auto sub.504	S.L.P.	Mq. 39,92		Mq. 39,92
Area pertinenziale	superficie	Mq. 800	5 %	Mq. 40,00 C)
TOTALE S.C. A)+B)+C)	S.L.P.	Mq. 1.141,82	-----	Mq. 310,81

Il perito a seguito delle analisi condotte, esprime i seguenti valori unitari di stima, nel seguente modo:

CASA di ABITAZIONE UNIFAMILIARE RESIDENZIALE (SUB. 501):

mq 310,81 x €/mq 1.300 = € **404.053**

BOX-AUTO (SUB. 503) – a corpo = € 12.000

BOX-AUTO (SUB. 504) – a corpo = € 13.000

Complessivamente per l'intera proprietà quota 1/1: € **429.053**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente esperto.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

- € 21.453,00

Riduzione del **45 %** del valore catastale per la vendita della sola quota dell'esecutata, in virtù del fatto che, **il diritto di abitazione non è oggetto di pignoramento:**

Spese e oneri per la rimozione/demolizione del manufatto abusivo rilevato – indicative (iva esclusa):

- € 62.426,13

- € 3.000,00

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

Spese tecniche per l'aggiornamento catastale e conformità urbanistico-edilizia

- € 1.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto alla data della presente

€ 340.373,87

Arrotondato
€ **340.300,00**

N.B. il valore del diritto di abitazione del [REDACTED] di anni [REDACTED] compiuti, è pari al 45 % del valore complessivo catastale dell'immobile, calcolato sulle rendite indicate nelle visure e moltiplicate per 115,50 (prima casa).

L'immobile alla data della presente, risulta OCCUPATO dai PROPRIETARI coniugi [REDACTED]

Prezzo di vendita della casa d'abitazione nello "stato occupato" in piena proprietà all'esecutata, gravata del diritto di abitazione sulla quota indivisa di ½ in favore del coniuge: € 340.300,00 (Euro trecentoquarantamilatrecento/00)

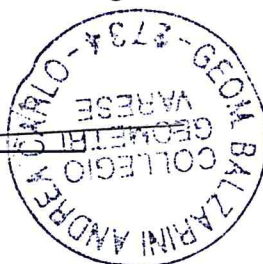
Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto, ha l'onore di

riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU: _____

(firmato digitalmente)



Ispra/Varese, 30-12-2022 (deposito copia privacy)

Allegati:

- All. 1) documentazione catastale;
- All. 2) visure storiche degli immobili;
- All. 3) atti di provenienza (rogiti notarili);
- All. 4) ispezioni ipotecarie;
- All. 5) documentazione fotografica;
- All. 6) estratto PGT Comune di Ispra e titoli edilizio-urbanistici;
- All. 7) verbale sopralluogo – estratto per riassunto atti di matrimonio.

La presente è stata inviata depositata nel PCT e inviata ai seguenti indirizzi

Avv. Beretta Pietro: albertooronzo@ordineavvocatiroma.org

Avv. Ruggiero Antonio: studiolegaleruggiero@alice.it