

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

TUTORE DI

contro:

N° Gen. E. **352/2017**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Parte di Abitazione e Negozio in Marchirolo (VA)

Esperto alla stima: Arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione A/4

Dati Catastali: Sezione Urbana, foglio 3, particella **30 sub 5**

Corpo: B

Particella **307 sub 3**, Piano T-1

Categoria: negozio/bottega C/1

Dati Catastali: Sezione Urbana, foglio 3, particella **306**, Piano T

2. Possesso

Bene: Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: libera, al momento del sopralluogo abitazione occupata in parte dall'esecutato ed in parte dalla famiglia

Corpo: B

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A e B

Creditore Procedente:

Il creditore procedente è il Sig. **Roberto B...**, tutore in forza del decreto di nomina del Tribunale di Bergamo in data 05/10/2015, del Sig. **...** con studio in **...**

Creditori Iscritti: alla data della stesura della relazione di stima **non risultano**

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA) - 21030

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati:

Il comproprietario è il Sig. **...** comproprietaria di ½ -

6. Misure Penali

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: non rilevate

Beni in Marchirolo (VA)

Lotto unico

Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA) - 21030

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 due unità immobiliari semindipendenti a destinazione uso abitazione e negozio/bottega.

L'abitazione, distribuita su due piani, è composta a piano terra da locali utilizzati come abitazione e a piano primo è una abitazione composta da una zona ingresso/cottura, un bagno con doccia e due stanze da letto, una scala esterna aperta, coperta mette in comunicazione i due piani arrivando dal cortile custodito da un cancello. Il negozio/bottega è un edificio semiindipendente composto da un unico locale molto alto e da un retro bottega; gli edifici sono costruzioni storiche poste al centro del Comune di Marchirolo.

Identificativo corpo: A

Abitazione [A/4] sita in Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA)

Abitazione tipo popolare semindipendente distribuita su due livelli, piano terra e piano primo. Si accede all'immobile individuato con i mappali 30 sub 5 e 307 sub 3, attraverso un cortile custodito da un cancello in ferro. Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno un ripostiglio e una camera da letto oltre ad un piccolo terrazzo.

Il piano primo è composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere da letto oltre ad un portico.

Epoca di costruzione ante 1 settembre 1967.

Destinazioni d'uso rilevate non conformi al momento del sopralluogo dell'abitazione, si rilevano parziali difformità rispetto ai titoli abilitativi e la non conformità catastale dell'intero immobile adibito ad abitazione.

Si rileva che l'immobile ristrutturato come abitazione a piano terra e piano primo e utilizzati come tali, non risultano dichiarati tali sulle schede catastali allegate al piano terra, inoltre si rileva che la diversa distribuzione degli spazi interni non è stata dichiarata.

Quota e tipologia del diritto:

titolare della proprietà per 1/2
c.f. in regime di comunione dei beni con

Pignoramento: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

1/2 c.f.

), titolare della proprietà per

, in regime di comunione dei beni con

Identificativo corpo: B.

Negoziobottega [C/1] sito in Via Del Quartiere, 6 – Marchirolo (VA)

Negoziobottega semindipendente distribuito su un unico livello a piano terra. Si accede all'immobile individuato con il mappale 306, direttamente da via Del Quartiere. L'immobile è composto da un ampio e alto locale e da un piccolo retrobottega annesso comunicante anche con il cortile dell'abitazione. Costruzione in stile Liberty.

Epoca di costruzione ante 1 settembre 1967.

Destinazioni d'uso rilevate conformi al momento del sopralluogo dell'abitazione, si rileva la conformità catastale dell'intero immobile destinato a negoziobottega.

Si rileva che l'immobile versa in no stato di conservazione pessimo.

Quota e tipologia del diritto:

), titolare della proprietà per 1/2
c.f. (, in regime di comunione dei beni con

Pignoramento: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

c.f.

), titolare della proprietà per 1/2

, in regime di comunione dei beni con

Descrizione Corpo A:

Comune di Marchirolo (VA)

Unità immobiliare: Sezione Urbana Fg. 3, Mapp. 30 sub 5 – mappale 307 sub 3 - Cat A/4, - classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale 129 mq Totale escluse aree scoperte 123 mq - rendita € 199,87- Via Del Quartiere, 6 – piano: T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. VA0136368 in atti dal 04/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15120.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2003 protocollo n. 122091 in atti dal 06/03/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.3130.1/2003)
- VARIAZIONE del 06/03/2002 protocollo n. 72524 in atti dal 06/03/2002 FUSIONE – C/3-A/4 (n.3912.1/2002)

Descrizione Corpo B:

Comune di Marchirolo (VA)

Unità immobiliare: Sezione Urbana Fg. 3, Mapp. 306 - Cat c/T, - classe 5,
consistenza 37 mq, superficie catastale Totale 59 mq - rendita € 405,11- Via
Del Quartiere, 6 - piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 29/12/2015 protocollo n. VA0172963 in atti dal 29/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.69283.1/2015)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/05/2009 protocollo n. VA0153248 in atti dal 18/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17884.1/2009)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

a corpo, partendo da Nord in senso orario: mappale 2616, mappali 309, 2488, strada pubblica, mappale 306 e 2609.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale - corpo A:

Alla data dei sopralluoghi (13/07/2018 e 14/07/218) l'immobile in oggetto - non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06/03/2002 scheda n. 72524 presentata per dichiarazione.

Coerenze del negozio/bottega da nord come da scheda:

a corpo, partendo da Nord in senso orario: mappale 307, strada via Del Quartiere, mappali 304, 2609.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale - corpo B:

Alla data dei sopralluoghi (13/07/2018 e 14/07/218) l'immobile in oggetto - è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/12/1939 scheda n. VA0072819 presentata per dichiarazione.

Abitazione [A/4] sito in Via Del Quartiere, 6 - Marchirolo (VA)

Abitazione piano T e 1.

Destinazioni d'uso rilevate non conformi al momento del sopralluogo, si rileva la conformità urbanistica con gli strumenti urbanistici vigenti, la parziale conformità con i titoli abilitativi e la non conformità catastale dell'intero immobile - corpo A.

Negozi/bottega [C/1] sito in Via Del Quartiere, 6 - Marchirolo (VA)

Negozi/bottega.

Destinazioni d'uso rilevate conformi al momento del sopralluogo del deposito barche, si rileva la conformità urbanistica con gli strumenti urbanistici vigenti e la conformità catastale dell'intero immobile - corpo B.

Quota e tipologia del diritto:

titolare della proprietà per 1/2
c.f. in regime di comunione dei beni con

Pignoramento: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

....., titolare della proprietà per 1/2
c.f. in regime di comunione dei beni con

....., titolare della proprietà per 1/2
c.f. in regime di comunione dei beni con

Descrizione:

Comune di Marchirolo (VA)

Unità immobiliare: Sezione Urbana Fg. 3, Mapp. 30 sub 5 – mappale 307 sub 3 - Cat A/4, - classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale 129 mq Totale escluse aree scoperte 123 mq - rendita € 199,87- Via Del Quartiere, 6 – piano: T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. VA0136368 in atti dal 04/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.15120.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2003 protocollo n. 122091 in atti dal 06/03/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.3130.1/2003)
- VARIAZIONE del 06/03/2002 protocollo n. 72524 in atti dal 06/03/2002 FUSIONE – C/3-A/4 (n.3912.1/2002)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

a corpo, partendo da Nord in senso orario: mappale 2616, mappali 309, 2488, strada pubblica, mappale 306 e 2609.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale – corpo A:

Alla data dei sopralluoghi (13/07/2018 e 14/07/2018) l'immobile in oggetto – non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06/03/2002 scheda n. 72524 presentata per dichiarazione.

(All. B: ultime scheda catastale in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 10/07/2018)

Comune di Marchirolo (VA)

Unità immobiliare: Sezione Urbana Fg. 3, Mapp. 306 - Cat c/1, - classe 5, consistenza 37 mq, superficie catastale Totale 59 mq - rendita € 405,11- Via Del Quartiere, 6 – piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 29/12/2015 protocollo n. VA0172963 in atti dal 29/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.69283.1/2015)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 18/05/2009 protocollo n. VA0153248 in atti dal 18/05/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17884.1/2009)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze del negozio/bottega da nord come da scheda:

a corpo, partendo da Nord in senso orario: mappale 307, strada via Del Quartiere, mappali 304, 2609.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi (13/07/2018 e 14/07/2018) l'immobile in oggetto - è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/12/1939 scheda n. VA0072819 presentata per dichiarazione.

(All. B: ultime scheda catastale in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 10/07/2018)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del Comune di Marchirolo (VA), gli immobili si trovano in una zona storica del centro urbano; posizionato in un'area collegata alla rete stradale comunale e alla SP39 e SS 233.

Marchirolo è un comune di piccole dimensioni, sono presenti servizi pubblici di modeste dimensioni, uffici, esercizi commerciali di varie dimensioni, collegato con mezzi di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con possibilità di parcheggio distante dall'abitazione.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti pubblici sufficienti.

Servizi offerti dalla zona:

Modesta la presenza di servizi.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 e 14 luglio 2018 il primo alle ore 9.30 e il secondo alle ore 15.00 a seguito di contatti intercorsi con il debitore tramite il custode giudiziario all'uopo nominato.

Ai sopralluoghi hanno partecipato: il figlio del debitore, identificato con C.I. e successivamente il debitore medesimo, un dipendente del Custode Giudiziario IVGV di Varese - Dott.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, rilievo a vista degli impianti e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "I".

Al momento del sopralluogo i beni risultano occupato dal debitore e dalla famiglia dello stesso, pertanto è da ritenersi libero.

(all. I, L, M: Verbale ispezioni peritali, Certificato anagrafe e stato di famiglia;)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/07/2018 per nominativo con estrazione di elenco note e relativo sviluppo di ciò che l'Esperto ha ritenuto necessario per espletare l'incarico, 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:*
Non risultano.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Non risultano agli atti del Comune di Marchirolo.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Non risultano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Giudiziale: nessuna
- ✓ Ipoteca Volontaria: nessuna
- ✓ Ipoteca legale: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 23/09/2017 rep. 3558 **trascritto a Varese il 16/11/2017 ai nn. 20990/14228** promosso da " " con sede in " " contro l'esecutato " " per il diritto di proprietà per la quota 1/2 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, come correttamente identificati catastalmente nell'atto di pignoramento. Pignoramento eseguito per la somma di euro 30.397,70 come riportato nell'atto di pignoramento dello " " agli atti del fascicolo di causa.

Altre trascrizioni:

- nulla rilevato.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. D: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

I beni non sono gestiti da alcun amministratore, attualmente le spese vengono gestite direttamente dai proprietari, i beni sono gestibili in forma autonoma.

Le spese non sono state rilevate poiché gestite separatamente dai proprietari, si ipotizza che siano le seguenti:

- spese per luci esterne, acqua, gas, energia elettrica (1/2) € 2.500,00/annui

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non si rilevano dotazioni condominiali.

Gli immobili – casa a corte con porzione di corte - ricade nell'Area di Antica Formazione **NAF** e Tessuto Urbano Consolidato **TUC**, con vincolo paesistico ambientale (tutto il territorio) con sensibilità paesaggistica elevata, assetto idrogeologico di Classe III (fonte: <http://www.comune.marchirolo.varese.it/Home/Come-fare-per?ID=79859>).

Attestazione Prestazione Energetica:

Non risulta.

Avvertenze ulteriori:**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire ~~e/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 di parte dei titoli di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 10/07/2018 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta a _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente al **corpo A** in forza del contratto di compravendita Rep. n. 10174 del 22/04/2002, in comunione dei beni con la moglie _____

_____ ciascuno proprietario per la quota di 1/2.

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta a _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente al **corpo B** in forza del contratto di compravendita Rep. n. 14185 del 29/01/2003, in comunione dei beni con la moglie _____, da _____

_____ ciascuno proprietario per la quota di 1/2.

Si rimanda alla lettura integrale dei titoli di provenienza allegati sotto la lettera H per conoscenza di tutto quanto in essi contenuto.

(allegato H1 e H2: Atto di provenienza Corpo A mappale 30 sub5 graffato mappale 307 sub3, Atto di provenienza Corpo B mappale 306 C/1)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta ai signori e 4 ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente al corpo A per successione di come da relativa dichiarazione registrata a Luino in data 07/03/1990 al n. 43 Vol.349, trascritta a Varese con nota pubblicata in data 28/03/1991 ai numeri 4635/3409.

La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta ai signori e ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente al corpo B per successione di come da relativa dichiarazione registrata a Luino in data 07/03/1990 al n. 43 Vol.349, trascritta a Varese con nota pubblicata in data 28/03/1991 ai numeri 4635/3409.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Marchirolo in data 28/07/2018, eseguito l'accesso agli atti in data 09/08/2018, agli atti del Comune di Marchirolo sono state rinvenute le pratiche edilizie messe a disposizione della scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia (all. G1 e G2).

Da quanto appreso presso gli Uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato individuato è stato ristrutturato a piano terra e piano primo del Corpo A con **concessione edilizia del 01/07/2002 n. 27/2002**, trattasi di una costruzione storica quindi ante 1 settembre 1967;

successivamente è stato richiesto ed ottenuto permesso di costruire n. 29/2006 del 24/10/2006 per completamento opere non eseguite con concessione n. 27/2002.

Agli atti del Comune è stata rinvenuta documentazione attestante "eseguito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico sono emerse difformità rispetto ai titoli abilitativi depositati agli atti".

• Agibilità assente

Per quanto esposto **si rileva la non conformità di quanto realizzato rispetto ai titoli abilitativi**, al momento dell'accesso all'immobile, allo stato dei luoghi risulta che sia a piano terra che a piano primo la distribuzione interna è diversa da quanto riportato sulle planimetrie assentite agli atti del Comune, quindi si configurano delle difformità. Del corpo B non è stato rinvenuto nulla agli atti del Comune poiché trattasi di una costruzione risalente al periodo Liberty del 1900, ante 1967.

7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data dei sopralluoghi (13/07/2018 e 14/07/2018) il corpo A in oggetto è parzialmente conforme ai titoli edilizi come si evince dai documenti agli atti; destinazione d'uso parzialmente conforme con quanto autorizzato, le geometrie degli spazi interni non sono

conformi con quanto autorizzato. Le opere possono essere parzialmente assentite da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale previa formale istruttoria di pratica edilizia e versamento della sanzione amministrativa di euro 1.000,00.

Alla data dei sopralluoghi Il **corpo A** è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata prot. n. 72524 del 06/03/2002; la destinazione d'uso è parzialmente conforme a quanto dichiarato nella scheda catastale (A4); pertanto occorrerà correggere la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni a livello catastale attraverso la presentazione di una pratica DOCFIA, di conseguenza varierà anche la rendita catastale.

Alla data dei sopralluoghi Il **corpo B** è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata in data 29/12/1939 prot. n. VA0072819; la destinazione d'uso è conforme con quanto dichiarato nella scheda catastale (C/1).

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Marchirolo, risulta in zona Nucleo di Antica Formazione **NAF** e Tessuto Urbano Consolidato **TUC**, con vincolo paesistico ambientale, ricade nel perimetro del territorio comunale interamente assoggettato al vincolo di cui alla L. 1497/1939, sensibilità paesaggistica elevata.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un fabbricato semindipendente, composto da due appartamenti posti su due livelli, uno a piano terra e uno a piano primo. L'accesso all'abitazione a piano primo si accede da una scala esterna coperta; costruzione storica, ante 1967, ristrutturata interamente.

L'immobile sito in Via Del Quartiere, 6 nel comune di Marchirolo (VA), risulta inserito in una zona centrale di Marchirolo caratterizzata da una forte componente di tessuto storico di scarso valore, costituito prevalentemente da edifici residenziali; i servizi della zona sono di livello discreto; il sistema di collegamenti viario è buono.

L'unità immobiliare a piano terra è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio, per 55 mq..

L'unità immobiliare a piano primo è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, per 74 mq.

Entrambe le unità immobiliari sono state interamente ristrutturate, si presentano in ottime condizioni di conservazione.

L'area esterna è pavimentata, è recintata e custodita tramite un grosso cancello in ferro.

Tutti i locali sono aerati in modo naturale.

I serramenti sono in legno con vetro doppio, si presentano in buono stato di conservazione; le murature interne sono rifinite con intonaco al civile imbiancato sono in condizioni buone; le porte interne ed esterne sono in condizioni discrete e complete di tutte le maniglie e/o sistemi di apertura.

I bagni risultano in condizioni di conservazione buone e completi di tutti i sanitari, rubinetterie e accessori vari.

Gli impianti risultano a vista funzionanti e completi di tutti gli accessori.

H. media interna del locale è di 2,70 mt. circa.

L'immobile si sviluppa una superficie lorda di mq 129 circa complessivamente.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente le unità immobiliari, dal sommario esame a semplice vista, si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione, costruite ante 1967 – edifici storici - , risulta una costruzione con struttura portante in calcestruzzo a seguito di ristrutturazione, copertura a falde in legno, intonaci interni a civile, la ristrutturazione è stata autorizzata dagli Uffici del Comune di Marchirolo con destinazione d'uso abitativo sia a piano terra che a piano primo (*allegate pratica edilizia G1 e G2*).

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

Plafoni (componente intonaco al civile edilizia):

Pareti (interne): intonacate al civile e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in ceramica
Ubicazione: bagno angolo cottura
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: ceramica
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente legno con vetro doppio;
condizioni: buono
protezione: gelosie in legno
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: porte tipo legno
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: serramento di legno di sicurezza
condizioni: buona

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: parte in sottotraccia e parte esterna
condizioni: a semplice vista "funzionante", se ne consiglia tuttavia la verifica prima dell'uso
Certificazioni: non rinvenuta

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
Certificazione: assente

Aria/Condizionata (impianto): assente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: con boiler elettrico
Certificazioni: assente

Termico (impianto): tipologia: con caldaia a gas
condizioni: a vista funzionante
Certificazioni: assenti

Allarme (impianto): Assente
TV: presente
Citofono (impianto): presente, funzionante

Rivestimento facciata fabbricato su strada condizioni: buone
(componente edilizia):

Atrio e parti comuni buone
(componente edilizia): condizioni: -

Portone di ingresso: tipologia: cancello in ferro
condizioni: buone

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: buono

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: -

Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è un fabbricato semindipendente, posto su unico livello a piano terra; costruita ante 1967, risale approssimativamente al 1920 circa poiché l'edificio all'esterno presenta caratteri evidenti di architettura Liberty.

L'immobile sito in Via Del Quartiere, 6 nel comune di Marchirolo (VA), risulta inserito in una zona centrale di Marchirolo caratterizzata da una forte componente di tessuto storico di scarso valore, costituito prevalentemente da edifici residenziali; i servizi della zona sono di livello discreto; il sistema di collegamenti viario è buono.

L'unità immobiliare è composta da due locali contigui in pessime condizioni di conservazione, praticamente inagibile.

L'immobile è composto da due locali contigui in pessime condizioni di conservazione, praticamente inagibile, l'accesso per motivi di sicurezza non è stato possibile è stato eseguito il rilievo fotografico dall'uscio dell'ingresso, gli impianti sono assenti.

Tutti i locali sono aerati in modo naturale.

I serramenti sono in cattive condizioni di conservazione.

L'accesso al locale avviene sia direttamente da via Del Quartiere che dall'interno del mappale individuato corpo A.

H. media interna del locale è di 5,90 mt. circa.

L'immobile si sviluppa una superficie lorda di mq 37 circa complessivamente.

Superficie lorda complessiva di circa mq 37 oltre all'area pertinenziale di 240 mq circa.

Caratteristiche descrittive corpo B:

L'unità immobiliare è composta da due locali contigui in pessime condizioni di conservazione, praticamente inagibile.

L'immobile è composto da due locali contigui in pessime condizioni di conservazione, praticamente inagibile, l'accesso per motivi di sicurezza non è stato possibile è stato eseguito il rilievo fotografico dall'uscio dell'ingresso, gli impianti sono assenti.



Plafoni (componente edilizia): crollata



Pareti (interne): intonacate al rustico e danneggiate

Rivestimento (componente edilizia): -
Ubicazione: -
condizione: pessime

Pavim. Interna: materiale: non rilevabile
Condizioni: pessime

Infissi esterni: tipologia: serramenti in legno con vetro singolo;
condizioni: pessime
protezione: -
condizioni: -

Infissi interni: tipologia: divelte
condizioni: pessime

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: in ferro
condizioni: mediocre

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: -
condizioni: assente
Certificazioni: -

Idrico (impianto): tipologia: -
alimentazione: assente
Certificazione: -

Aria/Condizionata (impianto): assente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: assente
Certificazioni: -

Termico (impianto): tipologia: assente
condizioni: -
Certificazioni: -

Allarme (impianto): Assente
TV: Assente
Citofono (impianto): Assente

Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento intonaco al civile
condizioni: mediocre

Atrio e parti comuni (componente edilizia): -
condizioni: -

Portone di ingresso: tipologia: in ferro
condizioni: mediocre

Portineria: Non presente



Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione
interna del bene: **pessimo**

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: -

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:

CORPO A

Destinazione Vani accessori	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione a corte piano terra	Sup. lorda di pavimento	55 mq	100%	55 mq
Abitazione a corte piano primo	Sup. lorda di pavimento	74 mq	100%	74 mq
TOTALE		129		129 Arrotondata 130,00

CORPO B

Destinazione Vani accessori	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Negozi/botteg a	Sup. lorda di pavimento	37 mq + 7mq area pertinenziale	100%	44 mq
TOTALE		44		44 Arrotondata 45,00

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, dell'età della costruzione, 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:

ζ Osservatori del mercato:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2019 – sezione tutela del Mercato della Camera di Commercio di Varese
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020



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

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione a corte piano terra e piano primo	130 mq	1.000,00 €/mq	€ 130.000,00
Negozi/bottega	45 mq	300,00€/mq	€ 13.500,00
TOTALE			€ 143.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 143.500,00
Valore corpo	€ 143.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2 di A+B	€ 71.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione piano terra e piano primo	130 mq	€ 130.000,00	€ 65.000,00
B	Negozi/bottega	45 mq	€ 13.500,00	€ 6.750,00

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 eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 3.587,50
Riduzione del 10% 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:	- € 7.175,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative per quota parte di 1/2:	- € 2.500,00
Costi di demolizioni e ripristino di opere non sanabili:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore se nominato nel frattempo o in condomini stessi le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiuntati 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 58.487,5
Arrot. € 58.000,00

La sottoscritta 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:

€ 11.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", arrotondato:

€ 45.000,00

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

Varese, 21 marzo 2021

l'Esperto nominato
Arch. Ida Capuano