

ASTE
GIUDIZIARIE® Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **FIRE S.P.A. per CATTLEYA SPV S.R.L.**
contro: **XXX XXX**



N° Gen. Rep. **79-2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Orino
Vicolo Monte Nero n. 5



Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studioparottiporta@gmail.com
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**LOTTO 1****1.-Dati Catastali****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Categoria:** abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 5, particella 473, sub 504**2. Possesso****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato XXX XXX**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Creditore Procedente:** Cattelleya SPV s.r.l.**Creditori Iscritti:** nessuno**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Comproprietari non esegutati:** nessuno**6. Misure Penali****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030**Continuità delle trascrizioni:** si**LOTTO 1****Bene in Orino- vicolo Monte Nero 5**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di appartamento al primo piano di un fabbricato in corte.

Identificativo Immobile**abitazione di tipo economico [A3]** sita in vicolo Monte Nero n.5 - Orino (VA) - 21030

Immobile costituito di due locali con bagno e disimpegno

Quota e tipologia del diritto:

XXX XXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Pignoramento per la quota di 1/1 a favore di CATTLEYA SPV S.R.L.

Nella nota di pignoramento si legge: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 55.285,16 OLTRE SPESE E INTERESSI.SI PRECISA CHE ATTUALMENTE L'IMMOBILE E' IDENTIFICATO A L FG. 5 PART.473 SUB. 504 GIUSTA VARIAZIONE DEL 05/08/2011 PRATICA N. VA0350482 BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

infestazione:

- **XXX XXX (CF XXX)** nato a XXX il XXX
Diritto di: Proprietà' per 1/1

Descrizione:

Comune di Orino (VA)

abitazione di tipo economico: Foglio 5 mapp. 473 Subalterno 504 Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 2.5 vani – piano 1- Dati di superficie: Totale: 39 mq, escluse aree scoperte 37 mq - Rendita: Euro 154.94

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 26/02/2009 Pratica n. VA0057770 in atti dal 26/02/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5420.1/2009) - Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
Foglio 8 Particella 473 Subalterno 3
Foglio 8 Particella 473 Subalterno 4
Foglio 8 Particella 473 Subalterno 5

- Variazione del 05/08/2011 Pratica n. VA0350482 in atti dal 05/08/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 159993.1/2011)

Coerenze dell'immobile:

come da atto notarile: a nord-est con unità immobiliare di terzi e con vano scala comune, a sud-est con vano scala comune, a sud-ovest con unità immobiliare di terzi, a nord-ovest con prospetto su mappale 21117 di terzi.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

A seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato difforme alla planimetria catastale per la finestrella tra la cucina e le scale.

(planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 21.11.2024, all. E estratto di mappa, all. G)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico del Comune di Orino, caratterizzato da fabbricati in linea e a corte, nelle vicinanze di alcuni pubblici e collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Orino risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso linee di superficie N13 (Varese-Brinzio-Orino-Cuveglia) -N19 (Gavirate-Gemonio-Sangiano-Turro)

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 10.12.2024 ad ore 10.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. Francesco Buzzoni e del sig. XXX XXX (esecutato), la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato sig. XXX XXX.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 07.01.2025 non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 07.01.2025 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: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

• Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico del 30/08/2010 Numero di repertorio 337/192 Notaio Pirro Laura di Cassano Magnago (VA) Trascritto a Varese il 07.09.2010 ai nn16398/3842

4.2.2 Pignoramenti:

• Atto di pignoramento immobiliare del 24/08/2022 Numero di repertorio 2458/2022 trascritto a Varese il 15.09.2022 ai nn. 19402/13735 promosso da CATTELEYA SPV s.r.l. contro l'esecutato XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1.
L'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di € 55.285,16 oltre spese e interessi.

Al quadro D della nota si legge "SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 55.285,16 OLTRE SPESE E INTERESSI.SI PRECISA CHE ATTUALMENTE L'IMMOBILE E' IDENTIFICATO A L FG. 5 PART.473 SUB. 504 GIUSTA VARIAZIONE DEL 05/08/2011 PRATICA N. VA0350482 BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE."

• Atto di pignoramento immobiliare del 30.04.2024 Numero di repertorio 1231 trascritto a Varese il 21.05.2024 ai nn. 9825/7208 promosso da CATTELEYA SPV s.r.l. contro l'esecutato XXX XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1.
L'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di € 58'435.95 oltre spese e interessi.

Al quadro D della nota si legge "IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 58.435,95 OLTRE INTERESSI E SPESE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'."

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici + note - aggiornata alla data 06.08.2024)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di prestazione energetica.

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 06.08.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato XXX XXX c.f. XXX titolare del diritto di proprietà per 1/1 con atto di compravendita del 30/08/2010 Repertorio n. 336 -notaio Pirro Laura di Cassano Magnago (VA) -trascritto a Varese il 07.09.2010 ai n. 16397/10109

- In atto si legge quanto segue: " appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da cucina una camera, disimpegno bagno e balcone"

Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportato quanto segue: "LA COMPRAVENDITA E' STATA FATTA E ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA E CIO' CON TUTTI, DI QUANTO TRASFERITO, I DIRITTI, LE AZIONI E RAGIONI, GLI ANNESSI E CONNESSI, LE ADIACENZE E LE PERTINENZE, LE EVENTUALI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO NE FORMA OGGETTO ATTUALMENTE SI TROVA, COSI' COME DALLA PARTE VENDITRICE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE, IN BASE AI TITOLI E AL POSSESSO. ALLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI LA STESSA COSTITUISCE PARTE, COMUNI PER LEGGE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE E/ PER DESTINAZIONE DI FATTO, IL TUTTO CON DIRITTI SULLA STRADA PRIVATA DI PASSAGGIO RICADENTE SUL MAPPALE 473 DI CATASTO TERRENI. LE PARTI SI SONO DATE ATTO CHE A TITOLO PRECARIO E CON DIRITTO DI NATURA PERSONALE E NON REALE NEL PORTICATO FACENTE PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL MAPPALE 473 SUB. 503 DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA LAZZARI PATRIZIA E/O AVENTI CAUSA, SI TROVANO I CONTATORI DELL'ENEL RELATIVI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'INTERO FABBRICATO. LE PARTI HANNO PRECISATO INOLTRE CHE E' CONSENTITO AGLI ALTRI CONDOMINI L'ACCESSO A DETTO PORTICATO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE PER LA LETTURA DEI CONTATORI FINO A QUANDO COMUNQUE, I CONTATORI STESSI NON VERRANNO POSIZIONATI IN ALTRO LUOGO, COMUNE ALL'INTERO FABBRICATO. LA PARTE VENDITRICE, IN PARTICOLARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 392 DEL 27 LUGLIO 1978 E DELLA LEGGE N. 431 DEL 9 DICEMBRE 1998 HA DICHIARATO CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO NON E' LOCATA. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO DI ESSERE IN REGOLA CON IL PAGAMENTO DI QUALUNQUE TASSA, TRIBUTO E/O IMPOSTA (DIRETTA E INDIRETTA), RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE QUELLE EVENTUALMENTE DOVUTE FINO AL 30 AGOSTO 2010 ANCHE SE ACCERTATE O ISCRITTE A RUOLO IN EPOCA SUCCESSIVA ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. GLI EFFETTI GIURIDICI DELLA COMPRAVEN-

DITA DECORRONO DAL 30 AGOSTO 2010, SIA PER GLI UTILI CHE PER GLI ONERI, CON L'IMMEDIATA IMMISSIONE DELLA PARTE ACQUIRENTE NEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI, LIBERI DA PERSONE E DA COSE. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E VOLUTO CHE QUALSIASI ONERE ATTINENTE QUANTO IN OGGETTO RIMANGA A SUO ESCLUSIVO CARICO QUALORA SI RIFERISCA A MOMENTO ANTERIORE ALLA DATA ODIERNA, ANCHE SE A TALE DATA NON ANCORA ACCERTATO O NOTIFICATO.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Agenzia Territorio Varese)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- dal 30.06.1969 al 15.03.2005

XXX c.f. XXX proprietario per 1/1

per successione trascritta a Varese il 06.08.1958 ai nn. 4334/3829 e compravendita del 30.03.1968 rep. 70980 notaio Luciano Zito di Cuvio, trascritto a Varese il 22.04.1968 ai nn. 3582/3077

- Dal 15.03.2005 al 04.04.2007

XXX (CF XXX) diritto di proprietà per 2/9

Successione legittima di XXX del 01.03.2006 nn.36/667 trascritto a Varese il 09.12.2006 ai nn.30588/18231 e denuncia successione 01.03.2006 n. 36/667/6 trascritta a Varese il 03.02.2010 ai nn.30588/18231

XXX (CF XXX) diritto di proprietà per 2/9

Successione legittima di XXX del 01.03.2006 nn.36/667 trascritto a Varese il 09.12.2006 ai nn.30588/18231 e denuncia successione 01.03.2006 n. 36/667/6 trascritta a Varese il 03.02.2010 ai nn.30588/18231

XXX (CF XXX) diritto di proprietà per 2/9

Successione legittima di XXX del 01.03.2006 nn.36/667 trascritto a Varese il 09.12.2006 ai nn.30588/18231 e denuncia successione 01.03.2006 n. 36/667/6 trascritta a Varese il 03.02.2010 ai nn.30588/18231

XXX c.f. XXX diritto di proprietà per 1/3

Successione legittima di XXX del 01.03.2006 nn.36/667 trascritto a Varese il 09.12.2006 ai nn.30588/18231 e denuncia successione 01.03.2006 n. 36/667/6 trascritta a Varese il 03.02.2010 ai nn.30588/18231

accettazione tacita di eredità con atto 30.08.2010 rep. 336/191 notaio Laura Pirro trascritto a Varese il 07.09.2010 nn.16395/10107

- Dal 04.04.2007 al 30.08.2010

XXX (CF XXX) diritto di proprietà per 1/3

Successione legittima di del 01.08.2007 rep. 24/6797/7 trascritto a Varese il 13.05.2008 ai nn. 10504/6666

XXX (CF XXX) diritto di proprietà per 1/3

Successione legittima di XXX del 01.08.2007 rep. 24/679/7 trascritto a Varese il 13.05.2008 ai nn. 10504/6666

XXX (CF XXX) diritto di proprietà per 1/3
Successione legittima di XXX del 01.08.2007 rep. 24/679/7 trascritto a Varese il 13.05.2008 ai nn. 10504/6666

accettazione tacita di eredità con atto 30.08.2010 rep. 336/191 notaio Laura Pirro trascritto a Varese il 07.09.2010 nn.16396/10108

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Orino in data 25.11.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia 2/69 del 21/04/1969

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (10.12.2024) l'appartamento è risultato difforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 25.10.1983 per presenza di finestrella verso il vano scale comune.

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta minimamente difforme dalle pratiche presentate per presenza di finestrella in cucina verso le scale

Per l'immobile non si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Orino risultano ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione, edificio di classe III, art.2.4.2 delle norme tecniche di attuazione.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile si stima un costo di spese tecniche e sanzioni di circa € 3'500.

Descrizione:

L'unità in oggetto fa parte di una corte del centro storico di Orino, accessibile dalla strada pubblica vicolo Monte Nero. L'appartamento è situato al primo piano del lato

nord della corte, ed è raggiungibile da una scala comune che porta al ballatoio, dal quale si accede direttamente in cucina.

L'unità presenta due affacci: verso la corte a sud, con la porta di ingresso sulla cucina, e sui prati a nord, con bagno e camera che si affacciano sul balcone.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato composto da cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone. A sud è presente un ballatoio comune. Tutti i locali hanno una altezza interna media di mt. 2.95.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è scadente: l'appartamento non è stato oggetto di manutenzioni recenti, non è presente alcun impianto di riscaldamento, i serramenti esterni, e le finiture interne (porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari del bagno) sono datati e in scadente stato di conservazione. I muri sono e presentano tracce di umidità, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un vecchio boiler elettrico.

Le parti comuni sono la corte (comune anche con i fabbricati prospicienti) la scala e il ballatoio di ingresso.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 38.25

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scadente stato di conservazione, non oggetto di manutenzioni recenti.

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

Plafoni (componente edilizia): laterocemento

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in gres, sino ad H. 2,00 mt. circa

Ubicazione: bagni

condizione: scadente

Pavim. Interna materiale: gres porcellanato con zoccolini in gres

Condizioni: discrete

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno vetro singolo;

condizioni: scadente

protezione: persiane in legno

condizioni: scadenti

Infissi interni: tipologia: a battente in legno tamburato e vetro.

condizioni: discrete

Porte di primo ingresso:

tipologia e materiale: portoncino in legno e vetro
condizioni: scadenti

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Aria/Condizionata (impianto):

Assente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo con boiler elettrico
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: assente

Allarme (impianto): assente

TV: presente

Citofono (impianto): assente

Rivestimento facciata fabbricato su corte (componente edilizia): facciata intonacata e tinteggiata
condizioni: discreto

Corte e parti comuni (pavimentazione gres).

condizioni: discreto

Portineria

Assente

Ascensore (impianto):

Assente

Stato di conservazione interna del bene: scadente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto

.....
Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Appartamento	sup. lorda di pavimento	37.00	100%	37.00
balcone	sup. lorda di pavimento	5.00	25%	1.25
TOTALE		42.00		38.25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di 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 – 1/2023 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda 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 lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	<i>Valore Complessivo Diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	38.25	€ 650.00	€ 24'862.50	€ 24'862.50
totale	38.25		€ 24'862.50	€ 24'862.50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24'862.50
Valore corpo	€ 24'862.50
Valore accessori	€ 0.00
Valore complessivo intero	€ 24'862.50

Valore complessivo diritto e quota € 24'862.50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	38.25	€ 24'862.50	€ 24'862.50

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 <u>5%</u> 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: -	€	1'243.12
Riduzione del <u>0%</u> per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€	3500.00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€	0,00
Pendenze condominiali	€	0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20'119.37

Arrotondato a € 21'000.00

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, 22 gennaio 2025 l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura per soggetto
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visure ipotecarie
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** pratiche edilizie
- Allegato H** verbale di sopralluogo
- Allegato K** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti