Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **90/2023**

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

La seguente relazione peritale dell' edificio residenziale viene effettuata in un singolo Lotto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 [redacted]

Immobile residenziale in Arcisate Via Martinelli Foscarini n. 23

Esperto alla stima: Geom Lodi Roberto
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

INDICE SINTETICO CORPO A

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Martinelli Foscarini n. 23 – Varese 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione tipo popolare [A4]
   Dati Catastali: foglio 6 , mapp 85 sub 503
   foglio 6, mapp 125 sub 503
2. **Possesso**
   Bene: Via Martinelli Foscarini n. 23– Arcisate 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo in stato Libero
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Martinelli Foscarini n. 23– Arcisate 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si solo al piano terra
4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Martinelli Foscarini n. 23 Arcisate 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: [redacted]
   Creditori Iscritti: [redacted]
5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: Via Martinelli Foscarini n. 23 Arcisate 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati : Nessuno
6. **Misure Penali**
   Beni: Via Martinelli Foscarini n. 23 Arcisate 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A –
   Misure Penali: nulla .
7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Martinelli Foscarini n. 23– Arcisate 21051
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni : SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali
   Bene:
   Lotto:
      Corpo:
      Categoria:
      Dati Catastali:

2. Possesso
      Bene:
      Lotto:
      Corpo:
      Possesso:

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
      Bene:
      Lotto:
      Corpo:
      Accessibilità

4. Creditori Iscritti
      Bene:
      Lotto:
      Corpo:
      Creditore Procedente:
      Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esecutati
   Bene:
      Lotto:
      Corpo:
      Comproprietari non esecutati :

6. Misure Penali
      Beni:
      Lotto:
      Corpo:
      Misure Penali:

7. Continuità delle trascrizioni
   Bene:
      Lotto:
      Corpo:
      Continuità delle trascrizioni :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Bene in Arcisate
Lotto 001
Via Martinelli Foscarini n. 23– Arcisate 21051

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

LOTTO 001 Corpo A

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T con locale ripostiglio, al piano 1 locale soggiorno, ingresso, bagno, locale pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera; al piano 2 due locali sottotetto-ripostiglio; al piano 3 terrazzo. Al locale ripostiglio al piano terra si accede direttamente dalla Via Foscarini; al piano primo si accede tramite scala esterna comune con altre unità; al piano secondo si accede dal locale soggiorno del piano primo attraverso una apertura sulla parete ma priva di collegamento con il piano sottostante. Al terrazzo del piano terzo si accede tramite scala parzialmente interna e parzialmente esterna esclusiva, con accesso diretto dal locale sottotetto-ripostiglio. La porzione di immobile oggetto di esecuzione fà parte di un edificio di vecchia data ubicato nel centro storico di Arcisate, nel quale si accede attraverso androne comune con altre unità. L'unità residenziale oggetto di esecuzione appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] ubicato in Arcisate Via Martinelli Foscarini n. 23, zona a circa Km 8,00 da Varese. Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto l'immobili oggetto di esecuzione riferiti [redacted] possa essere venduto in un lotto unico.

Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione

Corpo A

Abitazione Popolare [A/4] sita in Via Martinelli Foscarini n. 23 ad Arcisate 21051

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T con locale ripostiglio, in passato utilizzata come negozio in quanto presente vetrina-porta finestra comunicante con la Via Foscarini; al piano 1 locale soggiorno, Ingresso, bagno, locale pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera, si precisa che dal locale cucina per collegarsi con il locale disimpegno, bisogna passare per uno spazio comune (scala) ad uso di altra unità posta al piano superiore appartenente ad altra proprietà; al piano 2 due locali sottotetto uso ripostiglio; al piano 3 terrazzo. Al piano primo si accede tramite scala esterna comune con altre unità; al piano secondo si accede dal locale soggiorno del piano primo attraverso una apertura sulla parete ma priva di collegamento con il piano sottostante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Al terrazzo del piano terzo si accede tramite scala parzialmente interna e parzialmente esterna esclusiva.

Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A:
[redacted] **del diritto di proprietario per 1/1** in regine matrimoniale in stato libera.

Pignoramento: quota di 1/1 della proprietà a favore [redacted]. 16 [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

[redacted] proprietario per la quota di 1/1 di proprietà in stato libera.

Descrizione:
Comune di Arcisate NCEU
Lotto 1 corpo A
Abitazione tipo economica: Fg. 6, Mapp. 85 graffato con il 125 – sub 503, Cat A/4, classe 5, consistenza vani 8 sup. catastali mq 181,00 – Totale escluse aree scoperte mq. 177, rendita € 326,40 – Via Martinelli Foscarini n. 23 piano: T-1-2-3.
CT
Foglio logico n. 9 particella n. 85 qualità Ente Urbano, superficie are 4 centiare 30, si riferisce all'intera area identificata al mappale n 85.

Dati derivanti da:
NCEU
Lotto 1 corpo A
-Variazione Nel Classamento del 26/09/2014 Pratica Va0144750 in atti dal 26/09/2014 Variazione del Classamento (n. 60858.1/2024) notifica effettuata con protocollo n. Va0153992 del 10/10/2014
Annotazione classamento e rendita rettificata.
- variazione del 02/01/2014 Pratica n. Va0226401 in atti dal 02/01/2014 Fusione-Ampliamento- Diversa distribuzione spazi interni (n. 92.1/2014.
Annotazione classamento e rendita proposti

CT
-Impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze dell'abitazione da nord-est come da scheda catastale:
Lotto 1 corpo A
Strada comunale di Via Martinelli Foscarini, a sud-est altre unita immobiliari, a sud-ovest mappale n 73, a nord –ovest mappale n 89; salvo errori e come meglio in fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lotto 1 corpo A

- Alla data del sopralluogo (05.09.2023) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU de 02/01/2014.

(All. B: ultime schede catastale in atti al NCEU del 02/01/2014 estratta dalla scrivente in data 18/07/2023)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A:

Caratteristiche zona:

Abitazione popolare a circa Km 8,00 dal centro di Varese a circa Km 4-5 da confine svizzero. L'abitazione fa parte di un complesso di edifici nel centro storico di Arcisate, tipica area di corte con ingresso comune androne con altre unità immobiliari direttamente dalla Via Martinelli Foscarini. Solo il locale ad uso ripostiglio al piano terra si può accedere direttamente dalle stessa via Foscarini. Zona residenziale storica prevalentemente degli anni 1800 primi 1900 con sufficiente appetibilità . Per la localizzazione, buon collegamenti pubblici con autobus a circa 300 mt, a circa 500 mt stazione di Arcisate linea Milano-bellinzona (svizzera). L'immobile in genere ha finiture esterne dell'intero edificio tipiche dell'epoca.

Area urbanistica:

A traffico moderato sulla Via comunale, presenza di fermate autobus limitrofe, scuole presenti, presente servizio postale; in zona discreta la possibilità di parcheggio a circa mt 500 parcheggio vicino chiesa parrocchiale o più distante zona stazione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Buono il collegamento con il sistema di trasporto pubblico attraverso Linea autobus con fermata a circa 300 Varese. Distanza a circa 500 mt stazione Arcisate-Varese-Milano-Svizzera.

Servizi offerti dalla zona:

Discreta la presenza di servizi, con attività commerciali a circa mt 500 e negozi vari a circa 200 mt. Nel comune di Arcisate presente municipio e ufficio postale, Ats, con presenza di banche e negozi e supermercati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 corpo A

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 05/09/2023 con GIVG non riscontrando il proprietario e l'immobile si presenta in stato libero.
Alla date del sopralluogo, alla presenza dell' GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo, (vedasi allegato D).
Dall'indagine effettuata presso agenzia delle entrate di Varese , non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato. (vedi allegato I)

.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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 09/10/2023 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:

4.2.1 Iscrizioni:

[redacted] Ipoteca Volontaria – Derivante da contratto di mutuo fondiario **Iscritto a Varese in data 07/02/2014 ai nn. 1632/226**, a rogito Notaio Candore Carmelo a favore del " [redacted] " con sede [redacted] n. 16, gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione1/1 in Arcisate frazione Arcisate a carico della [redacted]

Importo capitale €. 120000,00
Importo ipoteca €. 240000,00
Durata anni 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/05/2021. N. rep 927 **trascritto a Varese il 06/06/2023 ai nn. 11509/8027** promosso da "[redacted]) contro [redacted] per i diritti pari a 1/1, gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.

Altre trascrizioni:
Ipoteca

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

Misure Penali pendenti
Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note –alla data 09.10.2023 e copia atto di provenienza).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 corpo A

Spese condominiali scadute: Non ve ne sono.

Altre Spese scadute:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile sola al piano terra al locale ripostiglio dalla Via Foscarini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
(vedasi).

Attestazione Prestazione Energetica:
L'immobile oggetto della presente, non è dotato di 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 09.10.2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

6.1. Attuali proprietari:

- La quota di 1/1 alla [redacted] dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di Atto di Compravendita Dott Candore Carmelo repertorio 42366/35060 del 05/02/2014 trascritto in Varese ai n.1631/1195 del 07/02/2014, la quale acquista dai [redacted].
  Si rimanda al titolo allegato sotto (F)per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
  (all. F: copia atto di provenienza reperita dal Notaio Redattore Dott. Candore Carmelo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

° Al Sig. [redacted] era pervenuto per la quota di ½ ciascuno in virtù di certificato di denuncia di successione per legge registrata a Varese in data 14/06/2011 al nn. 879/9990/11 trascritta presso agenzia delle entrate di Varese in data 21/11/2011 ai nn. 20540/12922 in morte del Sig [redacted] nato ad Arcisate il 25/12/1937; accettazione tacita di eredita trascritta il 27/12/2012 ai nn. 21331/14830;

° Al Sig. [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di atto di divisione del 13/07/18993 Notaio redattore Bortoluzzi Andrea di Cuvio n. rep. 34889 trascritto a Varese in data 05/08/1993 ai nn. 10936/7480 dal [redacted] nato a Milano il [redacted]

(all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Arcisate in data 29 settembre 2023 per la eventuale 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 di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate ulteriori pratiche edilizie:
CIA Libera per cambio di destinazione d'Uso senza opera, fusione di due unità abitative senza opere effettuata in data 04/12/2013 a [redacted] vedasi allegato M)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

Identificativo corpo A:

Alla data del sopralluogo (05.09.2023) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02/01/2014, in particolare al Piano Terra il locale ripostiglio nella scheda catastale viene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

indicata una porta di accesso dalla corte interna, in realtà è una finestra; al Piano primo nella scheda catastale vi è indicato una apertura di comunicazione passaggio tra il locale cucina e il locale disimpegno, in realtà è chiusa, altresì nella scheda catastale sono indicate due camere, in realtà il tavolato di compartimentazione non è esistente e si riscontra solo un unico locale camera, come pure nella scheda catastale è indicato una piccola scala di comunicazione tra il locale soggiorno e il locale pranzo, in realtà tale scaletta non è esistente. Per tali difformità sarà necessari effettuare variazione catastale al NCEU per diversa distribuzione spazi interni con costi tecnici presunti di €. 500,00.
Per quanto riguarda la parte urbanistica , vi sono difformità interne in riferimento all'ultima CIA presentata, per le medesime difformità sopra descritte ai fini catastali, sarà necessario effettuare una Scia In sanatoria con costi di sanzione Amministrativa di €. 1000,00 e costi tecnici per redazione di Pratica edilizia presunti di €. 1000,00.
In seguito andrà richiesta agibilità immobile con costi tecnici presunti di €. 1000,00.

Descrizione: di cui al Corpo A

Corpo A
L'unità A in oggetto è parte di un fabbricato di vecchia costruzione nel centro storico di di Arcisate ante 1967.
Edificio di tipologia tipica del periodo, si accede mediante androne chiuso con portone comune con altre unità interne alla corte, solo la porzione di immobile al piano terra è comunicante direttamente con la Via Foscarini.
Zona distante dal cento Varese circa Km 8 in zona servita , immediate vicinanze Municipio di Arcisate posta, banche, supermercati, ATS, stazione ferroviaria linea Arcisate-Milano-Svizzera. Nella zona è discreta la possibilità di parcheggio a circa 500 mt.
L'unità in oggetto di tipo residenziale popolare con materiali e finiture che necessitano una straordinaria manutenzione-ristrutturazione sia interna che esterna.

Caratteristiche descrittive corpo A:
Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di conservazione e necessita di straordinaria manutenzione in particolare al piano terra e secondo e terzo (terrazzo) e porzione del primo piano.
Al piano terra vi è accesso dall'androne di ingresso comune con altri. Al piano secondo invece si può accedere tramite una scala in ferro esterna comune con altri oppure tramite scala coperta sempre comune con altri. Porzione del piano primo si presenta in stato di conservazione scarso, solo la copertura è stata oggetto di recente rifacimento sia strutturale che di finitura copertura (tegole). Una porzione del piano primo è stata oggetto di interventi di rifacimento bagno, tubazioni, scarichi ecc ma non terminati, altra porzione è invece ancora da sistemare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Nell'unita oggetto della presente esecuzione non vi è impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è fatiscente. In una
porzione del piano primo non vi son serramenti nell'altra porzioni sì, ma di vecchia data.
Per le finiture di pareti e soffitti, necessario un intervento radicale sia per le finiture. Necessario intervenire anche sulla parte strutturale delle solette di interpiani aventi struttura in travi di legno e soprastanze assito di legno.
Tutto il piano secondo invece necessita di ristrutturazione completa: impianti, intonaci, serramenti.
Per la parte esterna sia all'interno della corte che di porzione di facciata in via Foscarini sono stati effettuati dei rifacimenti degli intonaci si presentato con finitura al civile, necessitano qualche rifacimento e finitura finale. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Plafoni (componente edilizia):	Soletta a travatura di legno con sovrastante Assito di legno e getto di cls; condizioni scarse della soletta;
Pareti (interne):	ad intonaco civile tinteggiato al piano terra, mancante su porzione del piano terra soffitto e primo: condizioni scarse al piano terra , da completare al piano primo da rifare al piano secondo e porzione del primo.
Rivestimento (componente edilizia):	Rivestimento in ceramica non presenti o da rifare Ubicazione: bagno condizione: scarse da rifare e da completare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in marmette dell'epoca al piano terra e primo, al piano secondo non esistenti Condizioni: scarse da rifare
Infissi esterni:	tipologia: finestre e porte finestre in legno di abete con vetro singolo su porzione del piano primo e altra porzione priva di serramenti condizioni: insufficienti protezione: sistemi non presenti condizioni: insufficienti
Infissi interni:	tipologia: a battente in tipo legno impiallacciato condizioni: scarso
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: porta in legno impiallacciato condizioni: necessitano manutenzione straordinaria o sostituzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Impianto elettrico	tipologia: sottotraccia al piano terra, al piano primo
Elettrico (impianto):	inesistente in alcune parti, in altre fatiscente impianto da rifare , contatore all'interno abitazione condizioni: da rifare Certificazioni: nessuna
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: sanitari e lavandino, di tipo normale condizione: porzione in corso di posa non completo e in altro bagno da rifare
Gas(Impianto cottura):	Non presente: certificazione: non rinvenuta
Aria/Condizionata (impianto):	Non presente
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: impianto non presente caldaia Certificazioni: non rinvenute .
Termico (impianto):	tipologia: Impianto non presente ne caldaia ne elementi scaldanti Certificazioni: non rinvenuta Elementi riscaldanti ; assenti
Allarme (impianto):	Non presente
TV:	Non presente Antenna
Citofono (impianto):	Non presente
Rivestimento facciata:	ad intonaco al civile;
fabbricato:	condizioni: necessita manutenzione ordinaria
Atrio e parti comuni	Androne di ingresso comune pareti ad intonaco rustico Tinteggiato, scala di accesso al piano primo esterna in Ferro necessita manutenzione, quella che è ubicata internamente ma comune con altri è in buone condizioni;
Portone di ingresso:	tipologia: legno condizioni: scarse
Portineria	no
Ascensore (impianto):	no
Stato di conservazione interna del bene e facciate :	Complessivamente in scarse condizioni, necessitano ristrutturazione totale , tranne la copertura oggetto di rifacimento abbastanza recente, facciate in sufficiente stato, necessitano ordinaria manutenzione
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Complessivamente in scarso stato di manutenzione, tranne una scala interna che conduce in altre unità che si presente in buone condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A:
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	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P1	Sup. lorda di pavimento	144,09	100%	144,09
Rip. Al P.T E P.2	sup lorda di pavimento	69,34	40%	27,73
Terrazzo	Sup lorda di pavimento	12,15	30%	3,64
Area pertinenza esclusiva				

TOTALE **Sup. Mq 175,46 arr 176,00 Mq**

CORPO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa

TOTALE **Sup. Mq**

*****

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

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 zona catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

CORPO A

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione popolare [A4]	176,00	€ 600,00	€ 105600,00
TOTALE			€ 105600,00

	€ 105600,00
Valore corpo	€ 105600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	176,00	€.105600,00	€ 105600,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 5280,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

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 nel biennio; -€. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 della proprietà a carico dell'esecutata [redacted]

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= €. 96820,00 Arr. a €. 96800,00

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 da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,:
Stato immobile libero riduzione 0 %:

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di trasferimento": **€.96800,00**

Arcisate li 15/10/2023

L'Esperto
Geom Lodi Roberto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Si allegano i seguenti documenti:

LOTTO [redacted]
Allegato A : Documentazione fotografica
Allegato B : Schede catastali e visure
Allegato C: Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia [redacted]
Allegato D. Comunicazione IGVG
Allegato E : Visure conservatoria
Allegato F: Copia atto di provenienza
Allegato G: Estratto di mappa
Allegato H: Scheda controlli per udienza ex art 569 c.p.c
Allegato I: Risposta agenzia entrate contratti di affitto non in essere
Allegato L: Copia perizia direttiva garante
Allegato M: Copia CIA pratica edilizia
Allegato N: copia avvenuto invio perizia alle parti
Allegato O: Copia ricevute spese sostenute.

Firmato Da: LODI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af3daefb88b5285e88d5d92d7050dcb

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009