



Tribunale di Varese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 97/2022



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento bilocale ed autorimessa in Casciago via Alla Fontana n. 5 mappali 722 sub. 504 e 2914 e quota di $\frac{1}{4}$ particella di terreno mappale 2917



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Appartamento bilocale in Casciago via Alla Fontana n. 5 mappale 722 sub. 505



Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera

Email: info@studioribera.it

Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



PREMESSA DELL'ESPERTO CTU

L'atto di pignoramento notificato alla debitrice riporta la piena proprietà dell'intero della I di unità immobiliari site in Casciago (VA) via della Fontana n. 5 riportate al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 5 particella 722 sub. 502, Categoria A/3, Piano T, 5 vani, Superficie catastale mq 79 Classe 3; Foglio 5 particella 722 sub. 503, Categoria A/3, Piano T, 1 vano, Superficie catastale mq 11 Classe 3; Autorimessa Foglio 5 particella 2914, Categoria C/6, Piano T, mq 12, superficie catastale mq 15, Classe 6; Terreno sito in Casciago (VA) via della Fontana n. 5 riportato nel Catasto Terreni di detto comune al Foglio 9, particella 2914, Sezione Casciago Primo, Ente Urbano di Are 0,15; Per l'indivisa quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà della Striscia di cortile che consente l'accesso, tra l'altro, all'autorimessa al mappale 2914 oggetto di ipoteca, così censita a Catasto Terreni di detto Comune, Sezione censuaria Casciago Primo, foglio logico 9, particella 2917, seminativo arborato Classe 3 di Are 0,30. Le unità immobiliari 722 sub. 502 e 722 sub. 503, per la loro intera consistenza sono state oggetto di variazione catastale in data 6 agosto 2009 protocollo con la formazione delle unità immobiliari 722 sub. 504 e 722 sub. 505, le quali secondo questa descrizione e consistenza saranno valutate.

In data 16 novembre 2022 è stata trasmessa in Cancelleria segnalazione per indicare che la proprietà in loco della debitrice comprende anche altra particella di terreno, di proprietà per l'intero mappale 2909 della superficie di m² 60 e la quota di un quarto della particella di terreno mappale 721 della superficie di m² 960.

Quest'ultimo mappale 721 è area antistante il fabbricato nel quale sono ubicati i due appartamenti staggiati ed il corpo autorimessa, ed a confine con via della Fontana da cui si accede, sulla quale necessariamente si deve passare per raggiungere le unità pignorate. Area sulla quale insistono fabbricati accessori non dichiarati a Catasto Fabbricati e presumibilmente nemmeno in regola in termini urbanistici.

Il mappale 2909 è una particella di area nuda eventualmente utilizzabile anche per il posteggio di una auto.

Il Giudice in data 18 novembre 2022 ha disposto per visione al creditore per le opportune valutazioni, onerando l'esperto a proseguire nelle more l'incarico.

In assenza di valutazioni del creditore la perizia viene svolta senza poter attribuire alcun valore a tali particelle, precisato però che l'accesso ai beni pignorati può avvenire solo passando sul mappale 721, del quale l'esecutata è proprietaria di $\frac{1}{4}$, che però non è stato pignorato.

Foto da Google Maps dell'accesso da strada e dell'area antistante il fabbricato mappale 721 e dall'interno.



Viene inoltre precisato che le due abitazioni sono risultate essere abitate da persone.

Allo scopo, da accesso svolto presso Agenzia delle Entrate di Varese è risultato quanto segue.

In data 2 gennaio 2018

ha stipulato con

la società

"Preliminare di Contratto di locazione per uso commerciale", per la durata di anni 10, con decorrenza dal 01/01/2018 fino al 31/12/2026. Oggetto della locazione le unità immobiliari oggetto di questa perizia, precisamente i due appartamenti in Casciago, via della Fontana n. 5, particelle 722 sub. 504 e 722 sub. 505 e autorimessa particella 2914. Canone annuale pattuito di € 4.000,00. E' precisato che la locazione è concessa per uso specifico ed esclusivo di uffici.

Contratto registrato a Varese il 12 gennaio 2018 al numero

In data 11 gennaio 2018

ha stipulato con il sig.

"Preliminare di contratto di locazione per uso abitativo" per la durata di anni 4, con decorrenza dal 12 gennaio 2018 fino al 31 dicembre 2021. Oggetto della locazione l'unità immobiliare in Casciago via della Fontana n. 5, particella 722 sub. 503. Canone annuale pattuito € 3.600,00. E' precisato che la locazione è concessa per uso specifico ed esclusivo di abitazione.

Si rileva probabile refuso nella descrizione del subalterno catastale indicato sub. 503 in luogo di 505, anche considerato che la rendita catastale indicata corrisponde a quella del sub. 505.

Contratto registrato a Varese il 12 gennaio 1968 al numero

In data 11 gennaio 2018

ha stipulato con il sig.

"Preliminare di contratto di locazione per uso abitativo" per la durata di anni 4, con decorrenza dal 12 gennaio 2018 fino al 31 dicembre 2021. Oggetto della locazione l'unità immobiliare in Casciago via della Fontana n. 5, particella 722 sub. 504. Canone annuale pattuito € 4.800,00. E' precisato che la locazione è concessa per uso specifico ed esclusivo di abitazione.

Contratto registrato a Varese il 12 gennaio 1968 al numero

Si evidenzia che gli attuali utilizzatori abitano con le loro famiglie le due unità per contratti sottoscritti da soggetto che non aveva titolo per la stipula, in quanto non di proprietà, anche considerato che il contratto 2 gennaio 2018, per uso ufficio, non riporta facoltà o possibilità di subaffittare

Per ciascuno dei due lotti si riportano valori sia come immobile libero che occupato ed il Giudice valutata la documentazione acquisita, disporrà sui prezzi di vendita da applicare.

In data 12 gennaio 2023 Avv. amministratrice del Condominio della Fontana n. 5, Casciago, ha trasmesso Bilancio preventivo 2022 con ripartizioni delle spese, da cui risultano totali € 63.378,00. E' indicata a carico di totale di € 18.844,50. Preso atto che sono riportate somme di probabili interventi edilizi di € 42.840,00, spese tecniche di € 5.342,00, ho inviato ad Avv. il seguente messaggio: "Nell'atto di compravendita di

non risulta che le unità sono poste in condominio. Le chiedo, anche per riportare in perizia dati corretti, se il condominio è stato costituito. Leggo spesa per regolamento condominiale, per cui mi necessita averlo, unitamente alle tabelle millesimali con approvazione assemblea, se i lavori e le spese tecniche erano stati autorizzati da una assemblea condominiale e se il bilancio preventivo ed il riparto sono stati approvati.

Non essendo pervenute le richieste precisazioni, non è possibile detrarre gli importi indicati dai valori stimati.

ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Fontana n. 5 – Casciago – 21020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio CA/5 particella 722 sub. 504

Corpo: B

Categoria: autorimessa

Dati Catastali: foglio CA/5, particella 2914

Corpo: C

Categoria: quota di un quarto di particella di terreno di accesso alle autorimesse

Dati Catastali: foglio logico 9 particella 2917

Possesso

2. Bene: via della Fontana n. 5 – Casciago- 21020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato abitato da terzi senza titolo

Corpo: B - C

Possesso: Al momento del sopralluogo è risultato non accessibile e dichiarato non utilizzato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Appartamento e autorimessa – Casciago – 21020

Lotto: 001

Corpo: A – B - C

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Appartamento e autorimessa – Casciago – 21020

Lotto: 001

Corpo: A - B - C

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Appartamento e autorimessa – Casciago – 21020

Lotto: 001

Corpo: A – B - C

Comproprietari non eseguiti: nessuno

6. Misure Penali

Beni: appartamento e autorimessa – Casciago – 21020

Lotto: 001

Corpo: A – B – C

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: appartamento e autorimessa – Casciago – 21020



Lotto: 001

Corpo: A – B – C

Continuità delle trascrizioni: si



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Fontana n. 5 – Casciago – 21020

Lotto: 002

Corpo: D

Categoria: Appartamento di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio CA/5 particella 722 sub. 505



Possesso

2. Bene: via della Fontana n. 5 – Casciago- 21020

Lotto: 002

Corpo: AD

Possesso: Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato abitato da terzi senza titolo



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Appartamento – Casciago – 21020

Lotto: 002

Corpo: D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no



4. Creditori Iscritti

Bene: Appartamento – Casciago – 21020

Lotto: 002

Corpo: D

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: nessuno



5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Appartamento – Casciago – 21020

Lotto: 002

Corpo: D

Comproprietari non eseguiti: nessuno



6. Misure Penali

Beni: appartamento – Casciago – 21020

Lotto: 002

Corpo: D

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: appartamento e autorimessa – Casciago – 21020

Lotto: 002

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Casciago

Lotto 001

Via della Fontana n. 5 – Casciago- 21020

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

LOTTO 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare di tipologia bilocale posta a piano terra in fabbricato residenziale in Casciago, con autorimessa in corpo staccato e quota di un quarto di striscia di terreno di accesso alle autorimesse

Identificativo corpo: A

Appartamento [A/3] sita in Casciago (Provincia di Varese) - 21020

Unità immobiliare posta al piano Terreno che si compone di un vano, disimpegno, bagno, camera, al quale compete la comunione di vano caldaia.

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di proprietà per l'intero

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:****Descrizione:**

Comune di Casciago

Appartamento: Fg.Ca/5 Mappale 722 sub 504 Categoria A/3, -- classe 3, consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 49 mq Totale escluse aree scoperta 49 mq Rendita € 162,68 – via della Fontana n. 5 - piano: T.

Unità immobiliare parte di fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 722 Ente Urbano della superficie di Are 4,90.

Unità alla quale compete quota sul locale caldaia comune rappresentato nella planimetria catastale.

Dati derivanti da:

- variazione in data 9-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
 - variazione nel classamento del 9 agosto 2010 Pratica n.
 - variazione del 6 agosto 2009 Pratica n. in atti dal 6 agosto 2009
- Divisione- Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. :)

Variazione delle unità 722 sub. 502 e 722 sub. 503.

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C/6] sita in Casciago (Provincia di Varese) - 21020

Unità immobiliare posta al piano Terreno in corpo staccato rispetto al fabbricato principale

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di proprietà per l'intero

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Casciago

Autorimessa: Fg.Ca/5 Mappale 2914 Categoria C/6, -- classe 6, consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale 15 mq - Rendita € 26,65 -- via della Fontana n. 5 - piano: T.

Unità immobiliare descritta anche a Catasto Terreni col mappale 2914 Ente Urbano della superficie di Are 0,15

Dati derivanti da:

- variazione in data 9-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 29/06/2005 Pratica n. in atti dal 29/07/2005 Variazione di classamento
- Costituzione del 29/06/2004 Pratica n. in atti dal 29/06/2004

Identificativo corpo: C

Quota di un quarto di particella di terreno per accesso alle autorimesse

Quota e tipologia del diritto:

titolare del diritto di proprietà per un quarto

Pignoramento: quota di 1/4 a favore di

Identificata a Catasto Terreni come segue:

proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

proprietà per 1/4
proprietà per 1/4

Descrizione:**Comune di Casciago – Sezione censuaria di Casciago Primo**

Foglio Logico 9 Particella 2917 Seminativo Arborato Classe 3 Superficie Are 0,30 Reddito Dominicale € 0,15 Reddito Agrario € 0,10

Coerenze**dell'appartamento da nord come da scheda:**

Altra unità immobiliare del mappale 722, area comune, unità mappale 722 sub. 505, locale caldaia;

dell'autorimessa particella 2914

Altra autorimessa particella 2915, area di accesso particella 2917, altra autorimessa particella 2913, mappale 1325;

della particella 2917

Mappali 721, 2912, 2911, 1325, autorimesse particelle 2913, 2914, 2915, 2916.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (15 novembre 2022) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle ultime schede catastali in atti al NCEU del 6 agosto 2009 e 29 giugno 2004, precisato che l'autorimessa è risultata chiusa a chiave e non si è potuto svolgere accesso nel suo interno.

(All. A: ultime schede catastali in atti al NCEU del 6 agosto 2009 e 29 giugno 2004 estratte dallo scrivente in data 23 settembre 2022, visure catastali estratte dallo scrivente in data 21 ottobre 2022, estratto di mappa.)

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

Unità immobiliari in fabbricato posto in zona periferica di Casciago, nella vallata della strada che collega il centro di Casciago alla frazione Morosolo, nelle vicinanze della linea ferroviaria Trenord e della stazione, in prossimità di fabbricati di tipologia industriale. Zona mista residenziale e con la presenza di attività industriali, attraversata da strada dalla quale è possibile raggiungere a discreta distanza edifici di carattere commerciale ed altri per servizi, con la presenza di stazione ferroviaria.

Area urbanistica:

A traffico locale normale con possibilità di parcheggio in pubblico nelle immediate vicinanze.

Il paese è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Paese collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di autobus verso Varese. In Casciago, nella parte a valle della frazione di Morosolo, vi è la stazione ferroviaria Trenord Linea Milano Laveno.

Servizi offerti dalla zona:

Attività commerciali e direzionali e scuole a discreta distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Nell'accesso svolto il 15 novembre 2022 con il Custode Giudiziario, il sottoscritto ha preso atto che l'appartamento è abitato dal sig.

che lo abita con moglie e figlia di tenera età, il quale ha esibito Preliminare di contratto di locazione per uso abitativo tra

e lo stesso sig. ha stipulato in data 11 gennaio 2018 per il periodo dal 12 gennaio 2018 al 31 dicembre 2021, rinnovabile per un egual periodo salvo per quanto esposto dagli articolo 28 e 29 della legge 392/1978.

In tale occasione parte esecutata non era presente, ed il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, in data 7 dicembre 2022, l'ufficio in data 12 gennaio 2023 ha trasmesso la seguente documentazione:
- 1) contratto "Preliminare di contratto di locazione per uso commerciale" in data 2 gennaio 2018 col quale ha concesso in locazione, per uso specifico ed esclusivo di ufficio, a , le unità immobiliari in Casciago via della Fontana n. 5, particelle 722 sub. 504, 722 sub. 505, 2914, per la durata dal primo gennaio 2018 al 31 dicembre 2026, contratto registrato a Varese il 12 gennaio 2018 al numero ;
- 2) contratto "Preliminare di contratto di locazione per uso abitativo" in data 11 gennaio 2018 col quale ha concesso in locazione, per uso specifico ed esclusivo di abitazione, a l'unità immobiliare in Casciago via della Fontana n. 5, particella 722 sub. 504, per la durata dal 12 gennaio 2018 al 31 dicembre 2021, contratto registrato a Varese il 12 gennaio 2018 al numero ;
- Dati dai quali si evidenzia che l'appartamento è ora abitato da una persona che ha stipulato contratto preliminare con soggetto senza titolo, il quale peraltro è titolare di contratto per uso ufficio stipulato prima del pignoramento, mentre per l'autorimessa esiste contratto di locazione a stipulato prima del pignoramento.

(all. B: Verbale di sopralluogo, richiesta di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate, preliminare contratto di locazione in data 2 gennaio 2018, ricevuta di registrazione, preliminare contratto di locazione in data 11 gennaio 2018, ricevuta di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, alla data del 23 settembre 2022 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 provvedimento d'assegnazione casa

Coniugale

Nulla

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In termini di trascrizioni nulla. In termini d'uso si rileva la mancanza tra i beni oggetto di trasferimento della quota di un quarto della particella 721, che costituisce unica possibilità di accesso dei beni pignorati.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritta a Varese in data 24 ottobre 2008 ai numeri

A margine della nota è riportata precisazione che si è dato atto che alle unità immobiliari oggetto di ipoteca spetta la proporzionale quota di comproprietà ed interessenza sulle parti comuni all'intero fabbricato, ciò ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile (ivi compresi il locale caldaia al piano terreno, in comune fra tutti e quattro gli alloggi del compendio del fabbricato condominiale). Sono riportate le pattuizioni del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**:

Altre trascrizioni:

Nessuna



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II



(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + 2 note - aggiornata alla data 23 settembre 2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente in data 5 dicembre 2022 ha provveduto a richiedere all'amministrazione del la posizione contabile di nei confronti del condominio relativa agli ultimi due anni di esercizio. In data 12 gennaio 2023 mi è stato trasmesso bilancio preventivo 2022 e riparto spese da cui risulta posizione debitoria di di € 18.844,50 per l'intera sua proprietà. Nel medesimo giorno ho inviato messaggio per precisare che nell'atto di compravendita di non risulta che le unità sono poste in condominio, da cui richiesta dei dati di costituzione, del regolamento e tabella millesimale approvati da assemblea, se i lavori e spese tecniche (lavori al tetto) erano stati autorizzati da assemblea condominiale e se il bilancio preventivo e riparto sono stati approvati. Non è pervenuta alcuna risposta.

(all. D: mail di richiesta all'amministratrice, documentazione ricevuta il 12 gennaio 2023, mail inviata il 12 gennaio 2023)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla risulta dall'atto notarile di acquisto.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non riportato nell'atto notarile di acquisto.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23 settembre 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

•

In atto per le stipule di cui al primo e secondo luogo si legge: "La parte venditrice, sotto proprie esclusiva responsabilità, previo richiamo da me notai effettuato circa le sanzioni penali previste dall'articolo 76, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per i casi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara – e la parte acquirente ne prende atto – che: a) non sussiste in relazione a quanto disciplinato dalla normativa nazionale (art. 6 comma 1-bis del D.L.gs n. 192/2005, come modificato dalla Legge 6 agosto 2008 n. 112) e a quanto disciplinato nelle D.G.G. della Lombardia 26 giugno 2007 n. VIII/5018 e 31 ottobre 2007 n. VIII/5773, l'obbligo di dotare le unità immobiliari oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 1 del D.L.gs 192/2005 in quanto: *per quanto riguarda l'unità al mappale 722 sub. 502* – l'unità immobiliare in oggetto a parte di fabbricato di maggiore consistenza di cui ne condivide strutture portanti e portate e la storia urbanistico-costruttiva: * non è stata realizzata (ai sensi art. 3, comma 2, lettera a) del Decreto Legislativo 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005; * l'edificio non è stato oggetto di ristrutturazione integrale degli elementi costituenti l'involucro o oggetto di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria con permessi richiesti o D.I.A. presentate dopo la data dell'8 ottobre 2005; * non sono stati eseguiti sull'unità immobiliare in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati a miglioramento delle prestazioni energetiche, ivi compresi impianti energetici a fonte rinnovabile, per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali che contributivi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti; * non sono stati stipulati o rinnovati a termini dell'art. 2 lettera f) DGRL VIII 5773/2007 dal primo gennaio 2008 contratti di "servizio sinergia" ex DPR 412/93, s.m.i., tenuto conto della Circolare del Ministero delle Finanze n. 273/E del 23 novembre 1998; *per quanto riguarda l'autorimessa al mappa-*

le 2914 non è soggetta al rilascio (ed alla conseguente allegazione al presente atto traslativo) dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica in quanto trattasi di unità immobiliare accessoria priva di impianti termici e dispositivi tecnologici in modo stabile. Detta unità immobiliare non rientra quindi nella definizione di edificio ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 192/2005 ed ai sensi dell'art. 2 delle successive deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Lombardia 5018/2007 – 5773/2007 e non è soggetta in quanto così definita al punto 6.6 della D.G.R.L. 31 ottobre 2007 n. 8/5773; b) che, pertanto, in relazione a quanto specificatamente disposto dalle norme succitate, resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportata la medesima dichiarazione di cui sopra, nonché:

Si E' PRECISATO E SI È DATO ATTO CHE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA TRASCRIZIONE SPETTA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ ED INTERESSENZA SULLE PARTI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO E CIO' AI SENSI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TALI PER DESTINAZIONI D'USO O NORMATIVA (IVOI COMPRESO IL LOCALE CALDAIA POSTO AL PIANO TERRENO COMUNE ALLE QUATTRO ABITAZIONI DI CUI SI COMPONE LA PALAZZINA).

Si rimanda al titolo allegato sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Sergio Rovera, e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):



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

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Casciago in data 21 ottobre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno uno dicembre 2022 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. _____ in data 8 novembre 1959 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione. Abitabilità rilasciata in data 4 agosto 1960.
- Nulla Osta Pratica n. _____ in data 7 novembre 1962 per costruzione di alcuni vani di civile abitazione in ampliamento al fabbricato già esistente. Risultano abitabilità rilasciate in data 31 dicembre 1963, altra nella stessa data 31 dicembre 1963 e 16 marzo 1968.
- Nulla Osta Pratica n. _____ un data 2 dicembre 1965 per sistemare il piano terreno del fabbricato onde ricavare locali per civile abitazione. Abitabilità rilasciata in data 21 febbraio 1967 e 13 marzo 1967.
- Licenza Edilizia Pratica n. _____ in data 9 luglio 1969 per la costruzione di un vano in ampliamento al fabbricato già esistente.
- Concessione Edilizia Pratica n. _____ in data 26 luglio 1977 per la realizzazione



di un locale studio e di un locale da box a magazzino e di un pollaio in box.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Denuncia di Inizio Attività in data 30 aprile 2009 per opere di manutenzione straordinaria con la formazione di due appartamenti al piano terra (immobile A e immobile D)
- ✓ Denuncia di Attività Edilizia Libera in data 28 dicembre 2021 per rasatura e tinteggiatura del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A - B

Alla data del sopralluogo (15 novembre 2022) l'appartamento è risultato conforme al progetto D.I.A. 30 aprile 2009, mentre l'autorimessa è risultata difforme rispetto al grafico di progetto Concessione Edilizia in quanto in tale spazio è rappresentato box doppio e non l'attuale box singolo delimitato da muratura. Necessita presentazioni di sanatoria con spesa complessiva di € 2.000,00 compreso compenso per il tecnico.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Casciago, risultano azzonati in Ambito Territoriale T4 – Sistema insediativo per l'economia locale con diritto edificatorio = 0,50 mq/mq e indice di edificabilità fondiaria massima 0,60 mq/mq. come da certificato di destinazione urbanistica che si allega.

Descrizione: di cui ai punti A - B - C

Unità immobiliari poste in fabbricato con area nel contorno recintata, posto in comune di Casciago, via della Fontana n. 5, strada che si diparte da via Manzoni a circa un centinaio di metri da passaggio a livello ferroviario nel percorso verso Morosolo. Contesto edilizio ove è ubicato l'immobile, con la principale presenza di fabbricati di tipologia industriale, oltre a fabbricati di civile abitazione. In adiacenza dell'area di pertinenza del fabbricato vi è posteggio.

Luogo ben collegato e facilmente raggiungibile.

All'appartamento in oggetto si accede superato cancello su strada che immette in area di proprietà dell'esecutata per la quota di un quarto tenuta a prato con passaggio pavimentato con lastre di beola a spacco, **non pignorata**. Appartamento che si compone di un vano con parte cottura, disimpegno, bagno con quattro apparecchi igienico sanitari, camera. Presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc. Servizi idrico ed elettrico incassato, impianto di riscaldamento autonomo con

termosifoni metallici.

Fabbricato che si eleva ai piani terra e primo con la presenza di cinque unità per abitazione, che si presenta essere stato costruito in muratura di tipo tradizionale, facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde inclinate con copertura in laterizio, canali in rame.

H. interna metri 2,90 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 49,00 circa.

In corpo staccato vi è l'autorimessa posta in contesto con la presenza di quattro box, in muratura, porta basculante metallica, copertura piana.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 15,00 circa

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

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):

Intradosso della soletta

Pareti (interne):

tavolati in mattoni forati intonacati

Rivestimento (componente edilizia):

Piastrelle di ceramica

Pavim. Interna

Ceramica

Infissi esterni:

In legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc

Infissi interni:

Porte in legno

Porte di primo ingresso:

Legno

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma" si consiglia tuttavia verifica
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia.
Alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non esistente nell'unità

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas

Termico (impianto): tipologia : autonoma con elementi radianti caloriferi metallici
condizioni: buone
Certificazioni non rinvenute

Allarme (impianto): Non esistente

Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciata Intonaco tinteggiato
fabbricato su strada
(componente edilizia):

Portone di ingresso: Non esiste portone comune di ingresso

Portineria Assente

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione
interna del bene:

Normale

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:

buono

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 dallo 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	49	100%	49,00
TOTALE		49		49

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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.

Valutazione che comprende la quota di un quarto della particella per accesso alle autorimesse mappale 2917.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili di Camera di Commercio, anno 2020
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2022.

Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale con la ricerca di comparabili, non sono risultate proposte per la vendita di unità immobiliari di tipologia simile ubicate nel medesimo ambito territoriale del comune di Casciago.

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in Casciago zona periferica unica riporta valori da € 950,00 a € 1.300,00 a m² e per box valori da € 640 a € 740,00 a m²,

Camera di Commercio di Varese per unità abitabili in buono stato riporta valori da € 950,00 a € 1.200,00 e per box valori a corpo da € 12.000,00 a € 16.000,00.

Dati dai quali, considerata la tipologia bilocale, si ritiene di attribuire all'appartamento valore di € 1.200,00 a m² e all'autorimessa di € 720,00 a m², 60% dell'appartamento. Valore dell'autorimessa che comprende anche la quota di un quarto dell'area di accesso mappale 2917.

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 corpo: Lotto 001

A B C

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	49	€ 1.200,00	€ 58.800,00
Autorimessa	15	€ 720,00	€ 10.800,00
TOTALE	64		€ 69.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.600,00
Valore corpo	€ 69.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	49	€ 1.200,00	€ 58.800,00
B	Autorimessa	15	€ 720,00	€ 10.800,00
				Totale € 69.600,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 3,480,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non

€ 0,00



coincide con la quota del valore:



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

€ 2.000,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali

- € 00,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite 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, pertanto considerato "libero"

€ 64.120,00

Arrot. € 64.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 12.824,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 51.200,00

Valore che comprende anche la quota di ¼ della particella 2917 di accesso ai box.

Valori attribuiti considerate le unità come accessibili, anche se al momento attuale intercluse per mancato inserimento tra i beni pignorati del mappale 721, dai cui cancelli su strada si entra nella proprietà.

Quanto sopra il sottoscritto 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, 30 gennaio 2023

L'Esperto nominato



Nel seguito due foto di esterni del fabbricato e sei delle unità Lotto 1

Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Planimetrie catastali, visure catastali, estratto di mappa

Allegato B

Verbale di sopralluogo, istanza di accesso ad Agenzia delle Entrate e documenti rilasciati dall'ufficio

Allegato C

Ispezione all'Agenzia delle Entrate e note di trascrizione delle formalità pregiudizievoli

Allegato D

Messaggi dell'amministratrice del fabbricato

Allegato E

Copia dell'atto di provenienza e note di trascrizione

Allegato F

Note di trascrizione delle provenienze

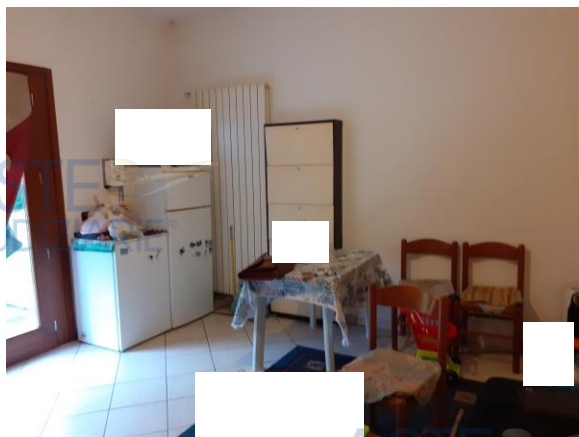
Allegato G

Istanza di accesso agli atti del comune di Casciago, pratiche edilizie, Certificato di Destinazione Urbanistica

ESTERNI DEL FABBRICATO



FOTO DI INTERNI UNITA' LOTTO UNO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Bene in Casciago

Lotto 002

Via della Fontana n. 5 - Casciago - 21020



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

**LOTTO 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare di tipologia bilocale posta a piano terra in fabbricato residenziale in Casciago.

Identificativo corpo: D**Appartamento [A/3] sita in Casciago (Provincia di Varese) - 21020**

Unità immobiliare posta al piano Terreno che si compone di un vano diviso con basso muro in due ambienti, bagno.

Quota e tipologia del diritto:**titolare del diritto di proprietà per l'intero****Pignoramento:** quota di 1/1 a favore diIdentificato in Catasto Fabbricati come segue:intestazione:Descrizione:**Comune di Casciago**

Appartamento: Fg.Ca/5 Mappale 722 sub 505 Categoria A/3, -- classe 3, consistenza 2 vani Superficie Catastale Totale 38 mq Totale escluse aree scoperta 38 mq Rendita € 108,46 – via della Fontana n. 5 - piano: T.



Unità immobiliare parte di fabbricato descritto a Catasto Terreni col mappale 722 Ente Urbano della superficie di Are 4,90.

Unità alla quale compete quota sul locale caldaia comune rappresentato nella planimetria catastale.



Dati derivanti da:

- variazione in data 9-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 9 agosto 2010 Pratica n.
- variazione del 6 agosto 2009 Pratica n. in atti dal 6 agosto 2009
- Divisione- Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni (n.)
- Variazione delle unità 722 sub. 502 e 722 sub. 503.



Coerenze**dell'appartamento da nord come da scheda:**

Per tre lati area comune mappale 722, quarto lato unità 722 sub. 504

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (15 novembre 2022) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 6 agosto 2009, precisato che un tavolato ivi riportato davanti al bagno per formazione di disimpegno di accesso non è stato realizzato, per cui dovrà essere presentata scheda di variazione catastale il cui costo complessivo viene indicato in € 600,00.

(All. H: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 6 agosto 2009 estratta dallo scrivente in data 23 settembre 2022, visure catastali estratte dallo scrivente in data 21 ottobre 2022, estratto di mappa.)

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

Unità immobiliari in fabbricato posto in zona periferica di Casciago, nella vallata della strada che collega il centro di Casciago alla frazione Morosolo, nelle vicinanze della linea ferroviaria Trenord e della stazione, in prossimità di fabbricati di tipologia industriale. Zona mista residenziale e con la presenza di attività industriali, attraversata da strada dalla quale è possibile raggiungere a discreta distanza edifici di carattere commerciale ed altri per servizi, con la presenza di stazione ferroviaria.

Area urbanistica:

A traffico locale normale con possibilità di parcheggio in pubblico nelle immediate vicinanze.

Il paese è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Paese collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di autobus verso Varese. In Casciago, nella parte a valle della frazione di Morosolo, vi è la stazione ferroviaria Trenord Linea Milano Laveno.

Servizi offerti dalla zona:

Attività commerciali e direzionali e scuole a discreta distanza.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 002**

Nell'accesso svolto il 15 novembre 2022 con il Custode Giudiziario, il sottoscritto ha preso atto che l'appartamento è abitato dal sig.

che lo abita con

moglie e figlia di tenera età, il quale ha esibito Preliminare di contratto di locazione per uso abitativo tra

lo stesso sig.

stipulato in data 11 gennaio 2018 per il periodo dal 12 gennaio

2018 al 21 dicembre 2021, rinnovabile per un egual periodo salvo per quanto esposto dagli articolo 28 e 29 della legge 392/1978. Unità riportata nel preliminare contratto di locazione particella 722 sub. 503.

In tale occasione parte eseguita non era presente, ed il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, in data 7 dicembre 2022, l'ufficio in data 12 gennaio 2023 ha trasmesso la seguente documentazione:
- 1) contratto "Preliminare di contratto di locazione per uso commerciale" in data 2 gennaio 2018 col quale ha concesso in locazione, per uso specifico ed esclusivo di ufficio, a

, le unità immobiliari in Casciago via della Fontana n. 5, particelle 722 sub. 504, 722 sub. 505, 2914, per la durata dal primo gennaio 2018 al 31 dicembre 2026, contratto registrato a Varese il 12 gennaio 2018 al numero

- 2) contratto "Preliminare di contratto di locazione per uso abitativo" in data 11 gennaio 2018 col quale ha concesso in locazione, per uso specifico ed esclusivo di abitazione, a

, l'unità immobiliare in Casciago via della Fontana n. 5, particella 722 sub. 503 (precisato che il subalterno 503 è stato soppresso e che la rendita indicata di € 108,46 corrisponde a quella dell'unità sub. 505), per la durata dal 12 gennaio 2018 al 31 dicembre 2021, contratto registrato a Varese il 12 gennaio 2018 al numero (

- Dati dai quali si evidenzia che l'appartamento è ora abitato da una persona che ha stipulato contratto preliminare con soggetto senza titolo, il quale peraltro è titolare di contratto per uso ufficio stipulato prima del pignoramento.

(all. B: Verbale di sopralluogo, richiesta di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate, preliminare contratto di locazione in data 2 gennaio 2018, ricevuta di registrazione, preliminare contratto di locazione in data 11 gennaio 2018, ricevuta di registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25 novembre 2022 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:

Nulla

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nulla

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In termini di trascrizioni nulla. In termini d'uso si rileva la mancanza tra i beni oggetto di trasferimento della quota di un quarto della particella 721, che costituisce unica possibilità di accesso ai beni pignorati.

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

4.2.1 Iscrizioni:

✓ Ipoteca Volontaria -

A margine della nota è riportata precisazione che si è dato atto che alle unità immobiliari oggetto di ipoteca spetta la proporzionale quota di comproprietà ed interessenza sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ciò ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile (ivi compresi il locale caldaia al piano terreno, in comune fra tutti e quattro gli alloggi del compendio del fabbricato condominiale). Sono riportate le pattuizioni del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

◆ Pignoramento: -

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica - sintetico + 2 note - aggiornata alla data 23 settembre 2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Lo scrivente in data 5 dicembre 2022 ha provveduto a richiedere all'amministrazione de posizione contabile di
 nei confronti del condominio relativa agli ultimi due anni di esercizio. In data 12 gennaio 2023 mi è stato trasmesso bilancio preventivo 2022 e riparto spese da cui risulta posizione debitoria di di
 € 18.844,50 per l'intera sua proprietà. Nel medesimo giorno ho inviato messaggio per precisare che nell'atto di compravendita di di
 non risulta che le unità sono poste in condominio, da cui richiesta dei dati di costituzione, del regolamento e tabella millesimale approvati da assemblea, se i lavori e spese tecniche (lavori al tetto) erano stati autorizzati da assemblea condominiale e se il bilancio preventivo e riparto sono stati approvati. Non è pervenuta alcuna risposta.

(all. D: mail di richiesta all'amministratrice, documentazione ricevuta il 12 gennaio 2023, mail inviata il 12 gennaio 2023)

5) Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si annota che trattasi di fabbricato che non è compreso in condominio.

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 23 settembre 2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

•

In atto per le stipule di cui al primo e secondo luogo si legge: "La parte venditrice, sotto propria esclusiva responsabilità, previo richiamo da me notaio effettuato circa le sanzioni penali previste dall'articolo 76, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per i casi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara – e la parte acquirente ne prende atto – che: a) non sussiste in relazione a quanto disciplinato dalla normativa nazionale (art. 6 comma 1-bis del D.Lgs n. 192/2005, come modificato dalla Legge 6 agosto 2008 n. 112) e a quanto disciplinato nelle D.G.G. della Lombardia 26 giugno 2007 n. VIII/5018 e 31 ottobre 2007 n. VIII/5773, l'obbligo di dotare le unità immobiliari oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 1 del D.Lgs 192/2005 in quanto: *per quanto riguarda l'unità al mappale 722 sub. 502* – l'unità immobiliare in oggetto a parte di fabbricato di maggiore consistenza di cui ne condivide strutture portanti e portate e la storia urbanistico-costruttiva: * non è stata realizzata (ai sensi art. 3, comma 2, lettera a) del Decreto Legislativo 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005; * l'edificio non è stato oggetto di ristrutturazione integrale degli elementi costituenti l'involucro o oggetto di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria con permessi richiesti o D.I.A. presentate dopo la data dell'8 ottobre 2005; * non sono stati eseguiti sull'unità immobiliare in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati a miglioramento delle prestazioni energetiche, ivi compresi impianti energetici a fonte rinnovabile, per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali che contributivi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti; * non sono stati stipulati o rinnovati a termini dell'art. 2 lettera f) DGRL VIII 5773/2007 dal primo gennaio 2008 contratti di "servizio sinergia" ex DPR 412/93, s.m.i., tenuto conto della Circolare del Ministero delle Finanze n. 273/E del 23 novembre 1998; *per quanto riguarda l'autorimessa al mappale 2914* non è soggetta al rilascio (ed alla conseguente allegazione al presente atto traslativo) dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica in quanto trattasi di unità immobiliare accessoria priva di impianti termici e dispositivi tecnologici in modo stabile. Detta unità immobiliare non rientra quindi nella definizione di edificio ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 192/2005 ed ai sensi dell'art. 2 delle successive deliberazioni della Giunta Regionale della Regione Lombardia 5018/2007 – 5773/2007 e non è soggetta in quanto così definita al punto 6.6 della D.G.R.L. 31 ottobre 2007 n. 8/5773; b) che, pertanto, in relazione a quanto specificatamente disposto dalle norme succitate, resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, è riportata la medesima dichiarazione di cui sopra, nonché:

Si E' PRECISATO E SI È DATO ATTO CHE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA TRASCRIZIONE SPETTA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ ED INTERESSENZA SULLE PARTI COMINI ALL'INTERO FABBRICATO E CIO' AI SENSI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TALI PER DESTINAZIONI D'USO O NORMATIVA (IVOI COMPRESO IL LOCALE CALDAIA POSTO AL PIANO TERRENO COMUNE ALLE QUATTRO ABITAZIONI DI CUI SI COMPONE LA PALAZZINA).

Si rimanda al titolo allegato sotto E per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

ASTE
GIUDIZIARIE

(all. E: copia dell'atto di acquisto reperita dallo scrivente presso il notaio dott. Sergio Rovera, e note di trascrizione estratte dallo scrivente)

ASTE
GIUDIZIARIE

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



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

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Casciago in data 21 ottobre 2022 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto ed il giorno uno dicembre 2022 ha visionato le inerenti pratiche edilizie.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, identificato con la sigla 19 B, a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. in data 8 novembre 1959 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione. Abitabilità rilasciata in data 4 agosto 1960.
- Nulla Osta Pratica n. in data 7 novembre 1962 per costruzione di alcuni vani di civile abitazione in ampliamento al fabbricato già esistente. Risultano abitabilità rilasciate in data 31 dicembre 1963, altra nella stessa data 31 dicembre 1963 e 16 marzo 1968.
- Nulla Osta Pratica n. in data 2 dicembre 1965 per sistemare il piano terreno del fabbricato onde ricavare locali di civile abitazione. Abitabilità rilasciata in data 21 febbraio 1967 e 13 marzo 1967.
- Licenza Edilizia Pratica n. in data 9 luglio 1969 per la costruzione di un vano in ampliamento al fabbricato già esistente.
- Concessione Edilizia Pratica n. in data 26 luglio 1977 per la realizzazione di un locale studio e di un locale da box a magazzino e di un pollaio in box.

Successivamente il bene staggito è stato oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute negli uffici preposti:

- ✓ Denuncia di Inizio Attività in data 30 aprile 2009 per opere di manutenzione straordinaria con la formazione di due appartamenti al piano terra (immobile A e immobile D)
- ✓ Denuncia di Attività Edilizia Libera in data 28 dicembre 2021 per rasatura e tinteggiatura del fabbricato.



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale



Identificativo corpo: D

Alla data del sopralluogo (15 novembre 2022) l'appartamento non è risultato conforme al progetto D.I.A. 30 aprile 2009 in quanto non risulta essere stato costruito un tavolato per formazione del disimpegno di accesso al bagno. Mancata realizzazione che comporta la necessità di presentazione di sanatoria, oltre a successiva segnalazione per la costruzione del muro il quale in osservanza delle norme igienico sanitarie deve sussistere, pertanto essere realizzato. Spesa complessiva di € 3.000,00 compreso compenso per il tecnico e opere edili.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Casciago, risultano azzonati in Ambito Territoriale T4 – Sistema insediativo per l'economia locale con diritto edificatorio = 0,50 mq/mq e indice di edificabilità fondiaria massima 0,60 mq/mq. come da certificato di destinazione urbanistica che si allega.

Alla data del sopralluogo (15.11.2022) l'immobile non è risultato conforme all'ultima scheda catastale per mancanza di un tavolato interno del disimpegno bagno. Spesa per la presentazione della variazione planimetrica € 600,00.

Descrizione: di cui al punto D

Unità immobiliare posta in fabbricato con area nel contorno recintata posto in comune di Casciago, via della Fontana n. 5, strada che si diparte da via Manzoni a circa un centinaio di metri dal passaggio a livello ferroviario lungo il percorso verso Morosolo. Contesto edilizio ove è ubicato l'immobile, con la principale presenza di fabbricati di tipologia industriale, oltre a fabbricati di civile abitazione. In adiacenza dell'area di pertinenza del fabbricato vi è posteggio.

Luogo ben collegato e facilmente raggiungibile.

All'appartamento in oggetto si accede superato cancello su strada che immette in area di proprietà dell'esecutata per la quota di un quarto tenuta a prato con passaggio pavimentato con lastre di beola a spacco, **non pignorata**. Appartamento che si compone di un vano con parte cottura, disimpegno, bagno con quattro apparecchi igienico sanitari, camera. Presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc. Servizi idrico ed elettrico incassato, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni metallici.

Fabbricato che si eleva ai piani terra e primo con la presenza di cinque unità per abitazione, che si presenta essere stato costruito in muratura di tipo tradizionale, facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde inclinate con copertura in laterizio, canali in rame.

H. interna metri 2,90 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 38,00 circa.

Caratteristiche descrittive corpo D:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

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):

Intradosso della soletta

Pareti (interne):

Tavolati in mattoni forati intonacati

Rivestimento (componente edilizia):

Piastrelle di ceramica

Pavim. Interna

Piastrelle di ceramica

Infissi esterni:

Legno con doppio vetro e avvolgibili in pvc

Infissi interni:

Porte in legno

Porte di primo ingresso:

Legno

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia,
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto):

Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas
Certificazioni non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonoma con elementi radianti – caloriferi metallici
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto):

Non rinvenuto

TV:

Citofono (impianto):

Presente



Rivestimento facciata Intonaco tinteggiato.
condizioni: buone



Portone di ingresso: Non esiste portone comune di ingresso

Portineria Assente



Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione
interna del bene: Assente



Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Assente

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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
TOTALE		38,00		38,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, 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 di Camera di Commercio di Varese anno 2020
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2022

Svolte ricerche nel mercato immobiliare locale con la ricerca di comparabili, non sono risultate proposte per la vendita di unità immobiliari di tipologia simile ubicate nel medesimo ambito territoriale del comune di Casciago.

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in Casciago zona periferica unica riporta valori da € 950,00 a € 1.300,00 a m², Camera di Commercio di Varese per unità abitabili in buono stato riporta valori da € 950,00 a € 1.200,00.

Dati dai quali, considerata la tipologia bilocale, si ritiene di attribuire all'appartamento valore di € 1.200,00 a m².

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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 giudiziarie, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpo: Lotto 002

D Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	38	€ 1.200,00	€ 45.600,00
Totale	38	€ 1.200,00	€ 45.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.600,00
Valore corpo	€ 45.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.600,00

Riepilogo:

D	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Abitazione	38	€ 1.200,00	€ 45.600,00
Totale € 45.600,00				

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 2.280,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

€ 3.600,00

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

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, pertanto considerato "libero"

€ 39.720,00

Arrot. € 40.000,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, in quanto assegnato alla signora Ussia Daiana in sede di separazione, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto per arrotondamento

€ 8.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":**€ 32.000,00**

Valori attribuiti considerata l'unità come accessibile, anche se al momento attuale interclusa per mancato inserimento tra i beni pignorati del mappale 721, dai cui cancelli su strada si entra nelle proprietà. Il sottoscritto 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, 30 gennaio 2023

L'esperto nominato



Nel seguito quattro foto di interni dell'unità Lotto 2

Al termine dell'elaborato peritale si allegano i seguenti documenti

Allegato A

Ultima scheda catastale, visura catastale, estratto di mappa

Allegato B

Verbale di sopralluogo, istanza di accesso ad Agenzia delle Entrate e documenti rilasciati

Allegato C

Ispezione Agenzia delle Entrate e note di trascrizione delle formalità pregiudizievoli

Allegato D

Copia atto di provenienza e nota di trascrizione

Allegato E

Copia dell'atto di provenienza e nota di trascrizione

Allegato F

Note di trascrizione delle provenienze

Allegato G

Istanza di accesso agli atti del comune di Casciago, pratiche edilizie, Certificato di Destinazione Urbanistica

Perizia che viene inviata alle parti

ESTERNI DEL FABBRICATO



FOTO DI INTERNI UNITA' LOTTO DUE

