



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente:



contro:



N° Gen. Rep. **16/2021**
riunita con la procedura 184/2024

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

revisione 1 a sostituzione della precedente



Lotto UNICO

Unità immobiliare residenziale e autorimessa

COMUNE DI CASALZUIGNO (VA)

VIA CARAVA' 1



Firmato digitalmente da

LUCA AUTELLI

CN = AUTELLI LUCA

O = Collegio dei Geometri di Varese

C = IT

Pag. 1

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it





INDICE DELLA RELAZIONE

A) PREMESSA	pag 2
B) INDICE SINTETICO	pag 4
C) PERIZIA DI STIMA	pag 7
1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag 7
2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE	pag 10
3) STATO DI POSSESSO	pag 10
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag 10
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag 11
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag 12
7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA	pag 13
8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag 14
D) ELENCO ALLEGATI	pag 16

A) PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Valentina Leggio, in merito dell'esecuzione immobiliare Rq. Es. Imm. N. 16/2021, promossa dal creditore procedente _____ contro _____,

ha nominato esperto stimatore con decreto del 03/02/2022 (notificato mediante pec il 05/02) il sottoscritto geom. Luca Autelli, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Varese al n. 2988 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 1633, con studio a Luvinata (VA) in via Vittorio Veneto 28.

Il G.E. ha fissato udienza di comparizione delle parti per l'esame delle regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 25/05/2022; di conseguenza il termine per il deposito relazione 25/04.

Successivamente, con istanza del 22/04, il sottoscritto chiedeva proroga di 60 gg per impossibilità di accesso al primo tentativo.

Il 29/4 il giudice accoglie l'istanza di proroga (senza specifica di data) e **dispone il rinvio dell'udienza al 14/9**; nuovo termine di deposito relazione ed inoltre alle parti ipotizzato per sabato 25/6/2022 (in ogni caso ben oltre i 30 giorni dall'udienza)

SUCCESSIVAMENTE, a seguito indicazioni del GE Dott.ssa Flaminia D'angelo con decreto dell'11/12/2024, il sottoscritto modifica la precedente perizia del 27/06/22 per intervenuto pignoramento RG 184/2024 (creditore procedente _____), riunito al 16/2021 a cui fa riferimento la procedura e la presente perizia che sostituisce integralmente quella precedente con l'aggiunta dei nuovi allegati 11a, 19a, 21a, 22a.

Ho depositato il giuramento di rito mediante procedura telematica in data 11/02/2022 e rispondo di seguito ai quesiti riportati nel decreto di nomina, secondo il modello in uso presso la sezione per l'espropriazione del Tribunale di Varese.

Il sottoscritto è stato contattato dal custode giudiziario G.I.V.G. l'8/2 e ha inviato allo stesso la documentazione catastale l'11/2; è stato possibile effettuare il 1° tentativo di sopralluogo in data 15/03/2022 (*allegato 1*) non andato a buon fine per mancanza dell'esecutato o suo delegato. Effettuato poi un 2° sopralluogo il 21/04/2022 (*allegato 1*).

Pag. 2

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it



Oltre ai sopralluoghi indicati si effettuano le ricerche di documentazione presso:

Il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente perizia che trasmette mediante e-mail pec al legale del creditore procedente (*allegato 22 e 22a*) oltre che preventivamente invio copia cartacea al debitore (*allegato 21 e 21a*).

Inoltre poi la medesima tramite procedura telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale in formato elettronico con firma digitale completa dei relativi allegati, oltre che in versione priva di dati e riferimenti del debitore (*allegato 19a*); copia di cortesia in formato cartaceo (priva di allegati), sarà depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale o direttamente al giudice durante l'udienza.

Il pignoramento riguarda:

- A) un'unità immobile ad uso residenziale
- B) un'autorimessa di pertinenza all'interno della medesima palazzina
- C) quota di terreno comune corrispondente all'area di accesso

Si ritiene opportuno ipotizzare un unico lotto di vendita non divisibile per ragioni commerciali.

CORPO A (edificio)

1) Dati Catastali

Bene: via Caravà snc, Casalzuigno (VA), codice B921

Lotto: unico

Categoria: abitazione di tipo civile (A/2)

Dati catastali: sez CA, fg 7, particella 4489, sub 7

2) Possesso

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Accessibilità: no

4) Creditori Iscritti

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Creditore Procedente:

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Comproprietari non esegutati: no

6) Misure Penali

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Continuità delle trascrizioni: sì, come da certificato notarile



CORPO B (autorimessa)

1) Dati Catastali

Bene: via Caravà snc, Casalzuigno (VA), codice B921

Lotto: unico

Categoria: autorimessa (C/6)

Dati catastali: sez CA, fg 7, particella 4489, sub 12

2) Possesso

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Accessibilità: sì

4) Creditori Iscritti

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Creditore Procedente:

5) Comproprietari non esegutati

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Comproprietari non esegutati: no

6) Misure Penali

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Continuità delle trascrizioni: sì, come da certificato notarile

CORPO C (terreno comune)

1) Dati Catastali

Bene: Casalzuigno (VA), codice B921

Lotto: unico

Categoria: prato classe 1

Dati catastali: fg 9, particella 4413

2) Possesso

Bene: Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Possesso: INTESTATO ALL'ESECUTATO per la quota di 6000/149600

3) Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Accessibilità: si

4) Creditori Iscritti

Bene: Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Creditore Procedente:

5) Comproprietari non esegutati

Bene: Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Comproprietari non esegutati: si, area in comune a 26 soggetti

6) Misure Penali

Bene: Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7) Continuità delle trascrizioni

Bene: Casalzuigno (VA)

Lotto: unico

Continuità delle trascrizioni: si, come da certificato notarile

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A (edificio)

Unità immobiliare residenziale al piano 1° di palazzina
via Caravà 1, Casalzuigno (VA)
sez CA, fg 7, particella 4489, sub 7 (*allegato 4, 6 e 7*)

Descrizione:

Catastralmente identificato come abitazione di tipo civile (A/2).
Unità residenziale al piano 1° di palazzina (*allegato 7*)

Quota e tipologia del diritto:

IMMOBILE INTESATATO AL SOGGETTO DEBITORE.

Pignoramento: la piena proprietà a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Descrizione da visura catastale.

Comune di Casalzuigno (VA)

Unità residenziale su un livello: sez CA, fg 7, particella 4489, sub 7, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 91 mq, rendita € 400,25, via Caravà snc, piano T-1 (*allegato 6*)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2006, protocollo n. _____ in atti dal 05/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- COSTITUZIONE del 05/05/2006 protocollo n _____ in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE

informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (21/04/2022), rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU del 05/05/2006, l'unità immobiliare è risultata corretta in termini di consistenza e di superficie lorda ma con lievi differenze nelle partiture interne.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 7) e fotografica (all 2)





CORPO B (autorimessa)



Autorimessa al piano seminterrato di palazzina

via Caravà 1, Casalzuigno (VA)

sez CA, fg 7, particella 4489, sub 12 (*allegato 4, 7 e 9*)

Descrizione:

Catastralmente identificato come autorimessa (C/6).

Autorimessa al piano seminterrato di palazzina (*allegato 4 e 9*)



Quota e tipologia del diritto:

IMMOBILE INTESATATO AL SOGGETTO DEBITORE.



Pignoramento: la piena proprietà a favore di

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:



Descrizione da visura catastale:

Comune di Casalzuigno (VA)

Autorimessa: sez CA, fg 7, particella 4489, sub 12, categoria C/6, classe 16, consistenza 15 mq, sup. catastale 19 mq, rendita € 39,51, via Carava' snc, piano S1 (*allegato 8*)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2006. protocollo n. _____ in atti dal 05/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (_____)
- COSTITUZIONE del 05/05/2006 protocollo n. _____ in atti dal 05/05/2006 COSTITUZIONE



informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (21/04/2022), rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU del 05/05/2006, l'unità immobiliare è risultata corretta

Si segnala solo un utilizzo differente da parte delle proprietà eseguita, come visibile nella documentazione fotografica allegata.



Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 9) e fotografica (all 2)



Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it





CORPO C (terreno comune)



Terreno comune adibito ad accesso, area manovra e parcheggio

Casalzuigno (VA)

fg 9, particella 4413 (*allegato 3*)

Descrizione:

Catastralmente identificato come prato

Terreno comune adibito ad accesso, area manovra e parcheggio (*allegato 3*)



Quota e tipologia del diritto:

IMMOBILE INTESTATO AL SOGGETTO DEBITORE per la quota di 6000/149600



Pignoramento: la piena quota di proprietà a favore di



Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione.

Descrizione da visura catastale:

Comune di Casalzuigno (VA)

Terreno: fg 9, particella 4413, prato, classe 1, consistenza 480 mq (*allegato 10*)

Dati derivanti da:

- DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/12/2015 protocollo n. dal 30/01/2018 ASTA GIUDIZIARIA (n.)
- FRAZIONAMENTO del 14/08/2003 protocollo n. in atti dal 14/08/2003



in atti

informazioni in merito alla conformità catastale:

Il terreno non è stato rilevato.

Da ispezione visiva la forma indicata in mappa sembra corrispondere.



Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 3) e fotografica (all 2)



2) DESCRIZIONE SOMMARIA DI CONTESTO ED UBICAZIONE:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel comune Casalzuigno, nella provincia di Varese, a nord del capoluogo e a circa 20 km dallo stesso.

E' un piccolo comune di circa 1300 abitanti, posizionato a 350 mt di quota, posto lungo la strada che conduce alla turistica Luino e al Lago Maggiore (15 km) oltre che a 10 km Laveno, sempre sul Lago Maggiore.

In oltre dista 20 km dal confine Svizzero.

Il comune dispone solo della scuola materna ma a Cuveglio, sono disponibili le scuole primaria e secondaria di 1° grado (2 km).

Per le scuole superiori occorre spostarsi a Luino, Gavirate (15 km) oppure a Varese.

I servizi ospedalieri di vario livello sono disponibili a Cittiglio (5 km) oltre che a Varese e Luino.

Il paese è servito dalla linea autobus che copre la linea Cittiglio – Luino.

Da Cittiglio transita il treno della linea Laveno – Milano che ferma Varese.

Le unità oggetto di pignoramento sono posizionate nelle immediate vicinanze del centro storico e a sole 300 mt da Villa Bozzolo.

Nel paese non ci sono attività commerciali, disponibili invece nella vicina Cuveglio (2 km) che ospita anche un supermercato ed un piccolo centro commerciale.

L'immobile che ospita le unità in oggetto è una piccola palazzina (non costituita in condominio) edificata nel 2006.

Inquadrato dal PGT vigente in "Ambiti residenziali di contenimento dell'esistente" (*allegato 14*).

Realizzato con struttura in cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio e copertura in legno.

L'appartamento è disposto integralmente al piano primo e l'autorimessa al piano seminterrato.

Non dispone di ascensore anche se previsto in progetto ma realizzato solo il vano in muratura.

Nella documentazione fotografica (allegato 2) sono inserite fotografie aeree tratte da Google atte a localizzare l'immobile.

3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (21/04/2022) il sottoscritto ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza del custode e del soggetto esecutato.

L'unità è abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Per chiarimenti e conferme si consultino l'allegato 1 (verbali di sopralluogo GIVG), 2 (documentazione fotografica), 15 (certificati anagrafici), 5-6-8-10 (visure catastali)

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come già indicato nella documentazione agli atti di causa (certificazione notarile del 01/04/2021 - *allegato 11*, oltre che del 02/12/2024 - *allegato 11a*) e successive verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/06/2022 (*allegato 12*), si riporta quanto segue:



Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili:



Non si segnalano limitazioni d'uso



5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE:

5.1 Spese condominiali e spese scadute:

L'unità NON è in contesto condominiale.



5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Attualmente l'appartamento non ha l'accessibilità disabili in quanto posizionato al piano primo raggiungibile solo mediante scala comune.

Internamente all'appartamento il bagno richiederebbe l'adeguamento con la sostituzione della vasca con doccia a filo pavimento e un lavabo adeguato.

L'autorimessa è raggiungibile solo mediante l'auto e vano scala comune senza ascensore.

Nel caso fosse necessario garantire l'accessibilità alle due unità occorrerebbe installare un impianto montascale nel vano scala comune per coprire due livelli oltre che adeguare il bagno, il tutto per un importo di almeno 30.000 €

5.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'unità NON è in contesto condominiale, in ogni caso nulla da segnalare.

5.4 Attestazione Prestazione Energetica:

Non esistente.

5.5 Certificazione impianti:

Probabilmente non esistente. Non reperita da proprietà e non depositata in comune.

5.6 Avvertenze ulteriori:

- a) Il vano ascensore comune indicato in progetto (*allegato 16*) non ha mai ospitato l'impianto. Ad ogni accesso di piano al vano è stata posizionata una comune porta di legno e l'esecutato comunica che all'interno del vano sono stati creati dei solai ad ogni livello, per creare dei vani ripostiglio (non visionati dal sottoscritto in quanto chiusi a chiave). Di questi non esiste traccia presso l'U.T.C. e nemmeno al catasto. Quanto in oggetto è da ritenersi come una sorta di "abuso condominiale" per tacito consenso dei comproprietari, pur non incidendo di fatto sulla conformità delle unità oggetto di perizia.
- b) Come indicato dall'U.T.C. con l'accesso atti (*allegato 16*) la palazzina non ha mai visto la conclusione del percorso di agibilità che chiaramente andrebbe affrontato dall'intera palazzina ma poiché in mancanza di amministratore condominiale (essendo sotto la soglia di obbligo), potrebbe essere complesso affrontare la problematica che probabilmente andrebbe imposto dell'U.T.C., già informato della problematica.
- c) L'appartamento e le parti comuni della palazzina presentano qualche problematica di infiltrazioni e distacco intonaci
- d) Come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*) l'autorimessa si presenta non come tale ma allestita come locale adibito ad altro uso. Occorre però evidenziare che questo non vincola il ripristino dell'uso conforme con la semplice rimozione dell'arredo e degli impianti aggiuntivi.
- e) L'esecutato ha scelto di non alimentare i fuochi della cucina mediante la linea di gas metano ma con bombola gpl. Scelta chiaramente reversibile dovendo comunque procedere alla revisione e certificazione degli impianti.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure catastali (*allegato 7 e 12*), oltre che dalla certificazione notarile già agli atti di causa e allegata anche alla presente (*allegato 11 e 11a*), e dall'ispezione ipotecaria (*allegato 12*), si deduce e riassume quanto segue:

6.1 Attuale proprietà:

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it



7) PRATICHE EDILIZIE, INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA:

7.1 Pratiche edilizie

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti in data 04/05/2022 con possibilità visione pratiche il 12/05/2022 (*allegato 16*).

Sono emersi:

- Piano di Lottizzazione del 04/11/2002, n. .
- Per "palazzina D" (oggetto della presente) il Permesso a Costruire riferito alla pratica rilasciato il .

7.2 Inquadramento urbanistico, vincoli e possibilità edificatoria

Come da documenti di PGT vigente di cui si allega la documentazione (*allegato 14*), l'immobile è inquadrato dal PGT vigente in "Ambiti residenziali di contenimento dell'esistente"

In merito alla tipologia degli interventi ammessi e ai dettagli relativi alle prescrizioni si faccia riferimento a quanto indicato nel PGT e allegato alla presente (*allegato 14*).

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico ma comunque al parere della commissione paesaggio.

7.3 Conformità catastale

CORPO A (appartamento)

Alla data del sopralluogo (21/04/2022), rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU del 05/05/2006, l'unità immobiliare è risultata corretta in termini di consistenza e di superficie lorda ma con lievi differenze nelle partiture interne.

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (*all 7*) e fotografica (*all 2*)

E' NECESSARIA la variazione catastale

CORPO B (autorimessa)

Alla data del sopralluogo (21/04/2022), rispetto all'ultima planimetria catastale in atti al NCEU del 05/05/2006, l'unità immobiliare è risultata corretta

Si segnala solo un utilizzo differente da parte delle proprietà eseguita, come visibile nella documentazione fotografica allegata e descritto al punto 5.6.d della presente

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (*all 9*) e fotografica (*all 2*)

NON è necessaria la variazione catastale

Pag. 13

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it



CORPO C (terreno comune)

Il terreno non è stato rilevato.

Da ispezione visiva la forma indicata in mappa sembra corrispondere,

Per maggior chiarezza si consulti la documentazione catastale (all 3) e fotografica (all 2)

NON è necessaria la variazione catastale

7.4 Conformità edilizia

Confrontando l'ultimo ed unico progetto comunale reperito con l'accesso atti presso u.t.c. (*allegato 16*), con il rilievo di massima eseguito dal sottoscritto, si segnalano solo lievi differenze alle partiture interne.

Le piccole difformità riscontrate sono sanabili mediante procedura di CILA in sanatoria i cui costi sono stati detratti al valore dell'immobile nel paragrafo 8.4

Per maggior chiarezza si consultino l'ultimo ed unico progetto comunale (all 16) e la documentazione fotografica (all 2).

E' NECESSARIA la sanatoria

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CALCOLO CONSISTENZA E VALUTAZIONE:**8.1 Descrizione degli immobili**

Le unità oggetto di pignoramento sono posizionate nelle immediate vicinanze del centro storico e a sole 300 mt da Villa Bozzolo.

Nel paese non ci sono attività commerciali, disponibili invece nella vicina Cuveglio (2 km) che ospita anche un supermercato ed un piccolo centro commerciale.

L'immobile che ospita le unità in oggetto è una piccola palazzina (non costituita in condominio) edificata nel 2006; realizzata con struttura in cemento armato, muratura di tamponamento in laterizio e copertura in legno.

Le parti comuni presentano evidenti problematiche di degrado diffuso.

L'appartamento (corpo A) è disposto integralmente al piano primo e raggiungibile mediante la scala comune interna.

E' costituito da ingresso aperto verso ampia zona giorno con annessa cucina, piccolo disimpegno zona notte chiuso da porta da cui si accedere a un bagno e due camere.

A sud-est una loggia di buone dimensioni con accesso dalla zona giorno mentre a nord un balcone accessibile dalle camere.

Il tutto ben visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*), planimetria catastale (*allegato 7*) e progetto comunale (*allegato 16*).

E' complessivamente in discrete condizioni con qualche segno di infiltrazione e di umidità oltre che mancanza di manutenzione a finestre e persiane in legno.

Pavimenti e i rivestimenti bagno e cucina in ceramica, finestre e persiane in legno del tipo a "monoblocco" con doppi vetri e guarnizioni, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato (con problematiche), impianto elettrico standard (non certificato), acqua fredda autonoma, acqua calda autonoma prodotta da caldaia murale a metano installata nella loggia (priva di certificazione) che provvede anche al riscaldamento autonomo a termosifoni in alluminio.

Pare non esserci l'apertura di ventilazione continua in cucina, necessaria in presenza di apparecchi a fiamma libera.

Il sotto balcone a nord presenta evidenti segni di infiltrazioni e degrado.

L'autorimessa al piano seminterrato (corpo B) ha accesso dal corsello comune di manovra mediante porta basculante in lamiera zincata e/o porta pedonale a battente ricavata nella basculante.

Ha buone dimensioni (misure interne 290 x 540 cm) per ospitare un'auto anche di grandi dimensioni e spazio aggiuntivo per altro (motocicli, biciclette, scaffali, ecc).

Ha pavimentazione in ceramica e piletta di scarico a pavimento.

Come visibile nella documentazione fotografica (*allegato 2*) l'autorimessa si presenta non come tale ma allestita come locale adibito ad altro uso (). Occorre però evidenziare che questo non vincola il ripristino dell'uso conforme con la semplice rimozione dell'arredo e degli impianti aggiuntivi.

8.2 Determinazione del prezzo unitario

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, della vetustà, del livello di manutenzione e conservazione, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, 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.

Il valore del bene di seguito definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

Per determinare il valore medio di mercato si utilizzano esclusivamente fonti pubbliche e ufficiali i cui valori sono dedotti dalle effettive compravendite registrate e non da ipotesi o richieste di vendita deducibili dalle inserzioni (non attendibili).

Le due fonti di riferimento sono **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e prezzi degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese**.

CORPO A (appartamento)

a) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2021, Comune di Casalzuigno, zona centrale, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, abitazioni civili, il cui valore è variabile da 850 a 1.100,00 €/mq per stato di conservazione "normale" (*allegato 17*), ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **850,00€/mqc** considerando lo stato di conservazione (anche delle parti comuni) e la tipologia

b) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2021, Casalzuigno, unità abitative ponendo l'immobile nella categoria abitabili in buono stato, i cui valori sono variabili da 700,00 a 900,00 €/mq (*allegato 18*); ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **700,00 €/mqc** considerando lo stato di conservazione (anche delle parti comuni) e la tipologia

Eseguendo una media fra i due listini si ritiene corretto assegnare un valore di **750,00 €/mqc**

CORPO B (autorimessa)

c) Banca dati delle quotazioni immobiliari **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Varese, 2° semestre 2021, Comune di Casalzuigno, zona centrale, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, box, il cui valore è variabile da 490 a 720,00 €/mq per stato di conservazione "normale" (*allegato 17*); ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di 600,00€/mqc considerando lo stato di conservazione (anche delle parti comuni), le dimensioni e la tipologia che moltiplicato per una superficie di 17 mq porta a € 10.2000,00 arrotondato a **€ 10.000,00**.

d) Prezziario degli immobili della **Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese** del 2021, Casalzuigno, unità abitative ponendo l'immobile nella categoria box singoli, i cui valori sono variabili da 8.000,00 a 11.000,00 € (*allegato 18*); ipotizzando per l'unità in oggetto un valore di **10.000,00 €** considerando lo stato di conservazione (anche

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

Pec: luca.autelli@geopec.it

delle parti comuni) le dimensioni e la tipologia.

I due listini sono allineati, si ritiene corretto assegnare un valore di **10.000,00 €**

CORPO C (terreno comune)

Si ritiene questo terreno al pari di un'area comune condominiale, infatti la proprietà dell'esecutato di 6000/149600 è circa il 4% dell'intera superficie cioè 19 mq.

Di conseguenza non si assegna alcun valore specifico,

Per dettagli si faccia riferimento agli allegati 2, 7, 9 e 16

8.3 Calcolo consistenza e valore di mercato

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata sulla base di un rilievo oltre che disegni catastali e comunali, 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:

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff. d'uso	Sup. Comm.	Esposizione
1	Abitazione	82,00 mq	1,00	82,00 mq	N - E - S
1	Balcone	10,40 mq	0,25	2,60 mq	N
1	Loggia coperta	15,15 mq	0,30	4,54 mq	N - E
Superficie commerciale totale				89,14 mq	

DA CUI IL VALORE DI MERCATO RISULTA:

ABITAZIONE:

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo di cui al punto 8.2:

89,14 mq x 750,00 €/mq = € 66.855,00 arrotondato a € 67.000,00

AUTORIMESSA: € 10.000,00

€ 77.000,00

€ settantasettemila/00

8.4 Calcolo valore al netto di adeguamenti e correzioni

- a) Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% di € 77.000,00 = € 3.850,00 +

- b) CIA in sanatoria comprendente sanzioni e spese tecniche necessarie per la pratica e la variazione catastale (paragrafo 7.3 e 7.4) € 3.000,00 =

TOTALE DETRAZIONI € 6.850,00

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

€ 77.000,00 - € 6.850,00 = € 70.150,00 arrotondato a **€ 70.000,00**

€ settantamila/00

La cessione degli immobili in oggetto è da considerarsi in esenzione IVA.

Esperto alla stima: GEOM. LUCA AUTELLI

Email: info@studiogeometraautelli.com

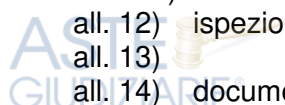
Pec: luca.autelli@geopec.it



D) ELENCO ALLEGATI



- all. 1) n. 2 verbali GIVG di sopralluogo
- all. 2) documentazione fotografica
- all. 3) documentazione catastale: mappa
- all. 4) documentazione catastale: elaborato planimetrico
- all. 5) documentazione catastale: visura per soggetto
- all. 6) documentazione catastale: visura storica appartamento (corpo A)
- all. 7) documentazione catastale: planimetria appartamento (corpo A)
- all. 8) documentazione catastale: visura storica autorimessa (corpo B)
- all. 9) documentazione catastale: planimetria autorimessa (corpo B)
- all. 10) documentazione catastale: visura parti comuni (corpo C)
- all. 11) certificato notarile (documento già in atti)
- all. 11a) certificato notarile 2° pignoramento, corpo C (documento già in atti)
- all. 12) ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare relativa al debitore
- all. 13)
- all. 14) documenti di PGT
- all. 15) certificati anagrafici
- all. 16) accesso atti U.T.C.
- all. 17) quotazione O.M.I.
- all. 18) quotazione CCIA di Varese
- all. 19) perizia in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 19a) perizia (revisione 1) in versione priva di dati e riferimenti del debitore
- all. 20) check list documentazione richiesto con decreto di incarico
- all. 21) raccomandata di inoltro copia cartacea relazione e allegati all'esecutato
- all. 21a) raccomandata di inoltro copia cartacea relazione revisione 1 all'esecutato
- all. 22) e-mail PEC di inoltro relazione al legale del creditore procedente
- all. 22a) e-mail PEC di inoltro relazione revisione 1 al legale del creditore procedente



Luvinate, 9 gennaio 2025



L'Esperto nominato
Geom. Luca Autelli

