

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL SIG. FENZA DANILO

Il sottoscritto geom. Riccardo Gagliardi, nato a Luino il 15.04.1992, con studio in Porto Valtravaglia via Roma n. 48, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n. 3881 di posizione, il giorno 10.03.2022 veniva incaricato dal Dott. Marco Razzino, liquidatore del patrimonio, di redigere perizia di stima dell'immobile di proprietà del sig. [redatto] in Casalzuigno via Valcuvia 20.

Il sottoscritto ha provveduto a effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di Relazione, accompagnato dalla Committenza, per confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali reperite e scattare fotografie, a richiedere informazioni relativi allo stato del condominio, a effettuare richiesta di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Casalzuigno e a reperire documentazione ipotecaria e catastale riguardante gli immobili.

Alla luce delle risultanze il sottoscritto procede quindi a redigere la seguente Relazione di Stima.

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:

Il sig. [redatto]

[redatto] ulta proprietario di compendio immobiliare consistente in:

- Appartamento al piano primo situato nel "Condominio IRIS" via Valcuvia n. 20 in Casalzuigno composto da: soggiorno, cottura, due camere da letto, bagno e ampio balcone

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7/CA - mapp. 673 sub. 7 - p. 1 - cat. A/2 - cl. 4 - vani 5 - Rendita Catastale Euro 242,73 - via Valcuvia.

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:
prospetto su terreno condominiale, vano scala comune, altra unità immobiliare ed ancora prospetto su terreno condominiale.
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

- Autorimessa al piano seminterrato situata nel "Condominio IRIS" via Valcuvia n. 20 in Casalzuigno

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7/CA - mapp. 673 sub. 13 - p. S1 - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 19 - Rendita Catastale Euro 24,53 - via Valcuvia.

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:
corridoio comune, terreno condominiale per due lati e altra autorimessa di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

- Cantina al piano seminterrato situata nel "Condominio IRIS" via Valcuvia n. 20 in Casalzuigno.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 7/CA - mapp. 673 sub. 20 - p. S1 - cat. C/2 - cl. 1 - mq. 9 - Rendita Catastale Euro 4,00 - via Valcuvia.

Coerenze da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:
reinterro, altra unità di proprietà di terzi, corridoio d'accesso comune e altra unità di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.

L'intero mappale di C.F. e' altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

Foglio logico 9 - foglio reale 7/CA - mapp. 673 - ente urbano di

mq. 340,00 - senza intestati e senza estimi. -

**L'area cortilizia circostante il fabbricato comune anche ad
altri condomini e' altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:**

Foglio logico 9 - foglio reale 7/CA - mapp. n. 4021 - ente urbano di
mq. 5150,00 - senza intestati e senza estimi.

2. Descrizione sommaria:

Ubicato a modesta distanza dal nucleo antico, il compendio è
sito in posizione frontale rispetto alla S.S. 394 - via Valcuvia, arteria
principale di collegamento tra Luino e Cittiglio.

Fatta eccezione per gli Uffici Comunali che si trovano a modesta
distanza, nella zona non sono presenti altri servizi essenziali quali
supermercato, negozi, poste, farmacia, scuole dell'obbligo ecc.
che sono però dislocati nei limitrofi Comuni di Cuveglio, Brenta e
Cittiglio; scuole sino alla media superiore sono dislocate nei meno
vicini Comuni di Luino, Laveno, Gavirate e Varese facilmente
raggiungibili con servizio pubblico di linea.

Il Comune in se stesso non offre attività lavorative che meritino
menzione ma nei vicini comuni sono attive attività che meritano
una certa considerazione e più in particolare, nel Comune di
Cittiglio, oltre ad esservi l'Ospedale zonale, è funzionante un
cementificio di rilevante importanza e, vista anche la breve
distanza dal confine con la Svizzera, in zona è presente l'attività
di frontalierato che offre una rilevante possibilità di occupazione.

3. Provenienza al ventennio:

Provenienza dei sub. 7 (appartamento) e 20 (cantina):

- Al ventennio erano di proprietà della

re li acquistò dal

dott. Giuseppe Brighina rep. n. 130634 del 24.09.1990, Registrato a Gallarate il 05.10.1990 al n. 1529 e Trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 09.10.1990 ai n. 12868/9400;

- Con Atto di compravendita notaio dott. Silvano Squizzato rep. n. 168577 del 26.07.1995, Registrato a Milano il 03.08.1995 al n. 19302 e Trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 02.08.1995 ai n. 11094/7826, gli immobili in oggetto venivano venduti ai

coniugi in Regime Patrimoniale di Comunione Legale dei Beni;

- Con Atto di compravendita notaio dott. Marco Traspadini rep. n. 6348/3892 del 10.09.2002, Registrato a Milano il 19.09.2002 al n. 2795 serie 2V e Trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 01.10.2002 ai n. 19216/13214, gli immobili in oggetto venivano acquistati dal

- Con Atto di compravendita dott. Marco Traspadini rep. n. 7450/4706 del 24.12.2003, Registrato a Milano il 08.01.2004 al n. 71 serie 1T e Trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 10.01.2004 ai n. 356/252, gli immobili venivano acquistati dal sig.

Provenienza del sub. 13 (autorimessa):

- Al ventennio era di proprietà dei :

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a cui è pervenuto per Atto

- Per Successione Testamentaria di _____
sopra generalizzato, deceduto il 04.01.2000, Denuncia Registrata
a Gavirate il 01.03.2000 al n. 6 vol. 625 e Trascritta a Varese il
04.09.2002 ai n. 17329/11989 l'immobile di cui si parla veniva
ascritto per l'intero alla r

- Con Atto di compravendita a Rogito del dott. Marco Traspadini rep. 7450/4706 del 24.12.2003, registrato a Milano il 08.01.2004 al n. 71 vol. 1T e Trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese il 10.01.2004 ai n. 357/253, l'immobile veniva acquistato dal sig.

- Iscrizione n. 358/87 del 10.01.2004 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario venticinquennale, Atto notaio Marco Traspadini repertorio n. 7451/4707 del 24.12.2003 di €uro 246.000,00 di cui €uro 123.000,00 in linea capitale, a favore di SanPaolo IMI S.p.A.

con sede in Torino.

- Trascrizione n. 11884/7426 del 30.06.2009 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - emesso dal Tribunale di Varese rep. n. 183/2009 del 26.03.2009, a favore di Maxfil s.r.l. con sede in Besozzo.

Si fa debita precisazione che il procedimento è estinto con Ordinanza del Giudice dr. Nicola Cosentino, emesso in data 20.01.2012 per estinzione del procedimento n. 183/2009 cron. 23/12, ma nessuno ha, alla data odierna, provveduto alla cancellazione della formalità.

- Iscrizione n. 1494/196 del 31.01.2013 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Milano rep. n. 14941 del 06.05.2010 di €uro 55.000,00 di cui €uro 47.834,12 in linea capitale, a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna.

5. Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'appartamento oggetto di Perizia, confronto con l'ultima planimetria catastale in atti non risulta pienamente conforme in quanto in loco risulta traslata la porta d'accesso alla cucina.

L'autorimessa e la cantina sono risultate conformi all'ultima planimetria catastale in atti.

6. Informazioni in merito alla conformità edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalzuigno è stata reperita P.E. 394/1974 per "costruzione di n. 2 case di civile abitazione" e relativa abitabilità rilasciata il 20.12.1977 dall'allora Sindaco.

Raffrontati i luoghi con le tavole di progetto si è riscontrato la traslazione della porta d'accesso alla cucina e una diversa distribuzione del piano seminterrato rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto.

Con indubbia certezza si può indicare che, come minimo, si dovrà provvedere a sanare la diversa distribuzione della cantina rispetto al progetto approvato mediante presentazione di pratica Cila in sanatoria (costo da sostenere per l'ottenimento della sanatoria in via orientativa e prudenziale Euro 3.000,00 oltre oneri di legge); a seguito di più approfondita verifica potrebbe rendersi necessario provvedere a sanare ulteriori opere edilizie realizzate in difformità (su impulso dell'Amministratore di Condominio, riguardando le difformità, almeno a prima vista, anche parti comuni del piano) ma che, stante la limitatezza dell'incarico ricevuto, ad oggi non risultano dal sottoscritto quantificabili e/o accertabili.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato rimesso, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli

uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragionamento della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7. Attuale inquadramento Urbanistico ed Edilizio:

Il fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di relazione risultano ricompresi in "Ambiti residenziali – ambiti di contenimento dell'esistente" normato dall'art. 19.2 NTA del P.d.R..

8. Informazioni in merito al condominio:

Alle tre Unità Immobiliari sopra descritte segue e compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato: terreno circostante, ex caldaia, scala e sottoscala, pianerottoli, corridoi, atrio d'ingresso ecc ... oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 e segg. del C.C. pari a 88,99 millesimi come da verbali di Assemblea di Condominio forniti dall'Amministratrice.

Da informazioni reperite dall'Amministratrice Condominiale Sig.ra Loredana Teresi le spese fisse annue di gestione o di manutenzione dell'immobile ammontano a circa Euro 800,00

spettanti agli immobili in relazione agli 88,96 millesimi di comproprietà sulle parti comuni del Condominio e/o Super-Condominio in esame.

Quale spesa straordinaria è stato deliberato studio di prefattibilità per pratica 110% ma lo stesso non ha avuto seguito a causa delle morosità del condominio.

Al 10.05.2022 risulta un debito di competenza del proprietario nei confronti del condominio pari ad €uro 1.910,70 oltre a 866,76 di competenza dell'inquilino.

9. Descrizione particolareggiata:

Il condominio (con altro speculare) è posto parallelamente alla via Valcuvia, è composto da un piano terra adibito a negozi, due piani ad uso abitativo ed un piano seminterrato dove vi sono cantine e autorimesse; discreta area pertinenziale con posti auto antistanti (e retrostanti) i fabbricati a cui si accede da via Valcuvia; consistente area retrostante con entrata dalla laterale via per l'accesso e lo scarico degli autoveicoli.

Dall'esame visivo del fabbricato si può dedurre che le strutture portanti verticali sono presumibilmente in cls armato con tamponamenti delle parti fuori terra in mattoni forati mentre le strutture orizzontali sono in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color ocra mentre la parte fuori terra del piano semi-interrato è stata tinteggiata in colore grigio.

L'accesso al Condominio, in esame, avviene da portone in alluminio anodizzato, ingresso ed ampio vano scala (senza però la possibilità di poterlo munire di ascensore) intonacati al civile e

dipinti in colore bianco e giallo, scala in travertino lucidato con parapetto in ferro, a disegno semplice; pianerottoli e corridoi in piastrelle di ceramica color cuoio, serramenti con vetri resi opachi.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova al primo piano ed è composto da soggiorno, locale cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e discreto balcone coperto da quello del piano soprastante.

Le murature interne sono intonacate al civile gradevolmente tinteggiate e molto ben conservate.

Tutto l'appartamento, fatta eccezione per il bagno, è pavimentato con piastrelle di ceramica di varie dimensioni e di colore chiaro, il vano cottura ha rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco sino ad un'altezza di m. 1,80 circa; il bagno è pavimentato con piastrelle color verde acqua, rivestito fino ad una altezza di m. 2,10 circa con piastrelle di varie dimensioni e tonalità che vanno a formare composizioni di stile.

I sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia sono in ceramica bianca, di serie corrente con rubinetteria a miscela.

I serramenti interni sono in legno di colore noce nazionale; quelli esterni sono in legno di colore bianco con vetro termoisolante muniti di sistema oscurante avvolgibile in plastica di colore bianco.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas "Fer", alloggiata nella cucina ma, a semplice vista, non più rispettosa della normativa vigente in quanto "a camera di combustione aperta"; terminali di emissione in alluminio pressofuso di colore bianco.

L'impianto elettrico è del tipo "sotto traccia" con frutti della BTicino serie "Living" di cui non si sono rinvenute certificazioni.

Il balcone, posto sul lato Nord - Ovest con affaccio su via Valcuvia, è pavimentato con piastrelle da cm. 20x30 colore beige stonalizzato con medesima zoccolatura e contorni in travertino; il parapetto è in ferro disegno semplice di colore bianco.

Al piano seminterrato sono alloggiate cantine e autorimesse; entrambe disimpegnate da corridoio, pavimentato in ceramica color beige stonalizzato, ove sono alloggiati contatori elettrici e relativo quadro generale delle parti comuni e dal quale si accede anche al sottoscala comune.

Le cantine sono poste nella parte entro - terra del fabbricato, hanno murature intonacate al rustico, porta in ferro verniciato e pavimento in battuto di cemento; le autorimesse, poste nella parte fuori terra dell'immobile comunicano con la parte interna del condominio mediante serramento di identica fattura di quello delle cantine, sono pavimentate con medesima ceramica del corridoio ed hanno porta basculante in lamiera prestampata di colore bianco.

10. Valutazione del lotto:

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, delle condizioni igienico-sanitarie, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano e come si sono presentati al momento dell'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 nonché il periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura di vendita competitiva, la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore dei beni 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.

Si sono utilizzate le seguenti fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona;
- Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2021 - Camera di Commercio
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia

del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate al momento dell'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 competitiva, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	82	100%	82,00
Balcone	Sup. lorda di pavimento	18	35%	6,30
Cantina	Sup. lorda di pavimento	13	40%	5,20
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	21	50%	11,50
TOTALE				105,00

Superficie commerciale circa mq 105,00

Valore unitario 1.050,00 €/mq

Valore complessivo lotto 110.250,00 €

- Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo: - € 16.537,50
- Spese sistemazione edilizia/catastale orientative: - € 3.000,00

- Spese condominiali scadute nell'ultimo biennio: - € 2.777,46

11. Prezzo base d'asta:

Valore della quota di 1/1 di proprietà degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano: Euro 88.000,00

Il sottoscritto, credendo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatogli si rassegna, ma rimane a disposizione del per ogni eventuale chiarimento.

Porto Valtravaglia 31/05/2022

Il Tecnico

geom. Riccardo Gagliardi



Allegati:

- A) Documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- B) Documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari;
- C) Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Casalzuigno;
- D) Documentazione fornita dall'amministratrice condominiale Teresi.