

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep **60/2023**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT.GIACOMO PURICELLI

Unità immobiliare in Venegono Inferiore (VA) Piazza Arcangelo
Lamperti n.9

Abitazione: sez.urb.--- Fg.7 Mapp. 204 sub.27

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Laura Buzzetti

Email: laura.buzzetti@libero.it

Pec: laura.buzzetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sez.urb.--- Fg.7 mapp. 204 sub.27

2. POSSESSO

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Possesso: 1/2 ----- nato a -----

C.F. -----

1/2 ----- nata a ----- C.F. -----

3. ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A – sez.urb.--- Fg.7 mapp. 204 sub.27– abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile**

A – non accessibile

L'unità immobiliare abitativa "A" è disposta su un livello al piano terzo di un edificio residenziale nel centro storico di Venegono Inferiore prospiciente piazza Arcangelo Lamperti

L'accesso all'edificio avviene da portico a piano terra verso il cortile interno. Una rampa di scale dal cortile conduce all'interno dell'edificio, dove sono collocate le scale di distribuzione ai piani. Non è presente impianto di ascensore.

4. CREDITORI ISCRITTI

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Creditore Procedente: -----

Creditori Iscritti: nessuno

5. COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: nessuno

6. MISURE PENALI

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Misure penali: nulla risultante dai RR.II.

7. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Bene: A – abitazione - Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

Bene in Venegono Inferiore (VA)

Lotto Unico: AA- abitazione Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA) sez.urb.----foglio 7
mapp.204 sub.27**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'unità immobiliare si trova nella zona centrale di Venegono Inferiore in edificio residenziale con attività commerciali a piano terreno che si affaccia sulla piazza Arcangelo Lamperti, disposto su più livelli collegati da rampa di scale interna al fabbricato. L'accesso al fabbricato è su piazza Arcangelo Lamperti.

Identificativo corpo: LOTTO UNICO**A – Abitazione di tipo economico [A3]**

Unità abitativa di tipo economico facente parte di un Condominio, con affaccio verso la piazza Lamperti, posto al piano terzo, con abbaini orientati sulle facciate nord-sud del fabbricato, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, un servizio igienico con accesso dalla camera singola (con wc e lavabo), un servizio igienico (completo con vasca, doccia, bidet, wc, due lavabi), locale caldaia e due balconi coperti.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 ----- nato a -----C.F. -----

1/2 ----- nata a ----- C.F. -----

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di -----**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

----- nato a -----C.F. -----proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

----- nata a ----- C.F. ----- proprietà per 1/2

Descrizione:**Comune di Venegono inferiore (VA)****A – Abitazione di tipo economico: sez.urb.----foglio 7 mapp.204 sub.27 Cat. A/3**

Classe 4, consistenza 6,5 vani, sup.catastale Totale: 94 mq, Totale: escluse aree scoperte 92 mq, rendita Euro 335,70 – Piazza Lamperti n.9 Piano 3

Dati derivanti da:

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3864

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3865

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3866

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3867

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3870

- Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2011

- Variazione del 31/05/2011 Pratica n. VA0292857 in atti dal 31/05/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 140863.1/2011)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3864

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3865

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3866

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3867

Codice Comune L733 - Foglio 9 - Particella 3870

Coerenze dell'abitazione da nord in senso orario:

a nord corpo scale; a est A.U.I., a sud affaccio su piazza Lamperti ad ovest muro perimetrale edificio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Dall'atto di compravendita. "Unitamente all'unità immobiliare sopra descritta viene trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota di comproprietà pari a 103,11/1000 (centotré virgola undici millesimi) che alla stessa compete sugli enti comuni del fabbricato condominiale del quale fa parte, enti comuni tali per uso, destinazione e legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile)".

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (09/05/2023) l'immobile in oggetto, è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU presentata il 13/10/2008

Gli immobili oggetto di esecuzione ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972: non sono soggetti ad IVA in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita IVA.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Trattasi di un comune posto in zona collinare, i comuni limitrofi sono Venegono Superiore, Castiglione Olona, Gornate, Tradate. Al centro del paese il colle del Belvedere con vista sulla catena del Monte Rosa. Nelle vicinanze Aeroclub Varese e fabbrica "Mazzucchelli 1849" che produce celluloidi.

L'immobile è inserito in una zona centrale costituita da edifici residenziali a corte. All'unità immobiliare si accede da piazza Arcangelo Lamperti tramite androne che conduce al cortile della casa.

La zona è dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano attraverso le linee di superficie Consorzio Trasporti pubblici Insubria autoservizi; collegato con la città di Varese da cui si dipartono i principali collegamenti stradali destinati a servire gli insediamenti urbani e di quartiere; rete ferroviaria Trenord collegamento Varese-Milano.

Il Municipio di Venegono Inferiore si trova in via Mauceri, 5 e dista circa 130 metri dall'unità immobiliare.

Punti di interesse nelle vicinanze: ufficio postale; sportelli bancari, supermercati, attività commerciali, bar, ristoranti nei comuni limitrofi.

Strutture scolastiche: scuola elementare; scuola dell'infanzia; scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado istituti superiori; licei a Tradate.

Per le strutture sanitarie si fa riferimento all'Ospedale di Circolo a Varese; Ospedale di Trate.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO UNICO: A

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 09-05-2023 ore 09,30 con il Custode Giudiziario Sig. Buzzoni Francesco con accesso nell'immobile pignorato in presenza del proprietario Signor ----- e della Signora -----.

Il Signor ----- risulta coniugato con la Signora ----- e residenti in Piazza Arcangelo Lamperti n.9- Venegono Inferiore (VA) con la figlia minorenni.

L'immobile è completo di arredi.

Durante il sopralluogo la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e parzialmente fotografico.

(all. A: Verbale di sopralluogo)

Dall'indagine effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese risulta che nei confronti dei Signori ----- e ----- non ci sono procedimenti contenziosi in atto.

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 in maggio 2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale:* Nessuno
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritta a Varese in data 28/11/2008 ai nn.25535/5298, atto del 12/11/2008 rep.73966/14234 Notaio Giani Carlo-Varese (VA) a favore di "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (MI) C.F.13263030150 gravante sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1 (fg.13 mapp.204 sub.27) a carico di:

----- nato a -----C.F. -----proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

----- nata a ----- C.F. ----- proprietà per 1/2

Importo capitale € 160.000,00

Tasso interesse annuo 5,65%

Spese € 80.000,00

Importo complessivo € 240.000,00

Durata 30 anni

Si veda la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) come riportato al quadro D della nota.

4.2.2. **Pignoramenti - trascrizioni:**

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/03/2023 rep.N.386 **trascritto a Varese in data 31/03/2023 ai nn. 6641/4485** promosso da ----- dell'unità negoziale1 (fg.7 mapp.204 sub.27) per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a carico di:

----- nato a -----C.F. -----proprietà per 1/2

----- nata a ----- C.F. ----- proprietà per 1/2

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

come riportato al quadro D della nota:

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 240.000,00 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all.B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

LOTTO UNICO: A

Spese scadute:

L'unità immobiliare è inserita in complesso condominiale, l'amministratore del "Condominio Lamperti" Signora ----- in data 5 luglio 2023 ha comunicato quanto riportato integralmente:

- le spese annue preventivate per la gestione 1/11/22-31/10/23 sono pari ad euro 503,63;
- non vi sono spese straordinarie deliberate;
- le spese condominiali alla data odierna, scadute, risultano regolarmente pagate;
- non vi sono liti in corso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato Prestazione Energetica:

L'immobile, al momento del sopralluogo, **non è risultato dotato** (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), **di Attestato di Prestazione Energetica.**

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 all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08/05/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile censito al fg.7 (ex foglio 13) mapp.204 sub.27, è pervenuta agli esecutati con atto di compravendita Notaio Dr. Carlo Giani in Varese (VA) in data 12-11-2008 rep. 73965/14233, **trascritto a Varese in data 28/11/2008 ai nn.25534/16082** in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno pro indiviso dai signori -----nato il -----a Busto Arsizio C.F. ----- e ----- nata il ----- a Tradate C.F. -----.

Dall'atto di compravendita:

"...Unitamente all'unità immobiliare sopra descritta viene trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota di comproprietà pari a 103,11/1000 (centotre virgola undici millesimi) che alla stessa compete sugli enti comuni del fabbricato condominiale del quale fa parte, enti comuni tali per uso, destinazione e legge (articoli 1117 e seguenti del Codice Civile)".

(all. B: copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare è pervenuta ai signori -----e ----- con atto di compravendita Notaio Dr. Bruno Volpe in Varese (VA) in data 28-11-2001 rep. 141701/11207, **trascritto a Varese in data 19/12/2001 ai nn.21147/13908** dal signor -----nato il ----- a Genova (GE) C.F. -----.

(all. B: note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: **Si**

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha verificato gli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Venegono Inferiore, sia gli atti di fabbrica che le successive modifiche per l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, si riportano le pratiche rinvenute in Comune di Venegono Inferiore - Edilizia Privata riguardanti il mappale 204.

1953-122 del 08/07/1953 del 22/10/1953 modifica alla facciata per formazione vetrina ad uso negozio sul mappale 204 piazza A. Lamperti proprietario Broggi Luigi direttore delle opere De Giorgi Luigi - Abbattimento di muratura, rinforzo alla correa portante e formazione di vetrina con applicazione parti metalliche. Nulla osta il 27-07-1953

Modifica ampliamento negozi e abitazioni via Lamperti, 6 di Broggi Luigi direttore delle opere geometra Antonio Negrini. Esecuzione di muratura di mattoni; scala prefabbricata in cemento, elevazione tavolati in mattoni forati, demolizione di murature rinforzi con putrelle.

Nulla osta in data in data 20/11/1953.

1954-3 del 29/01/1954 proprietario Broggi Luigi; stabile da rustici a civili piazza Lamperti, 6 progetto di trasformazione e modifica di locali ad uso legnaia a locali ad uso abitazione alla casa di proprietà del signor Broggi Luigi sita nel comune di Venegono Inferiore piazza Lamperti 6 al mappale numero 204. Elevazione di muratura in mattoni perimetrali, tavolati in mattoni forati, solai misti in laterizio. Fognatura già esistente. Rilasciata autorizzazione di abitabilità piano terreno e primo il 12/10/1954.

1959-31 del 31-03-1959 proprietari Broggi Luigi e De Giorgi e Lamperti Luigi; sistemazione sottotetto ad uso civile abitazione sul mappale 204 Piazza Lamperti, 6 domanda del 31/03/1959 sistemazione sottotetto onde ricavare quattro appartamentoini. Coibentazione intradosso copertura; divisioni locali in tavolati di mattoni forati, intonaci interni in civile, pavimenti in piastrelle di cemento, infissi esterni in legno, tetto in tegole marsigliesi.

Rilasciato nulla osta il 06-04-1959.

1959-68 del 20-07-1959 proprietari Broggi Luigi e De Giorgi Giuseppina; fabbricato ad uso autorimessa sul mappale 204 Piazza Lamperti, 6; direttore delle opere Edoardo Tenti. Costruzione di due box per autovetture in muratura di mattoni pieni per le strutture portanti e solai in laterizio prefabbricato per le strutture orizzontali, intonaci civili interni ed esterni. Rilasciato nulla osta il 21/08/1959.

1962-48 costruzione locali ad uso abitazione appartamento a piano primo di stabile già esistente mapp.204 proprietario Broggi Luigi; progettista Broggi geometra Teodoro Bruno. Rilasciato nulla osta il 23-08-1962. Rilasciata autorizzazione di abitabilità piano primo il 31/12/1963.

2008-112 DIA del 03-09-2008 prot.9478; realizzazione opere interne fg.13 mapp.204 sub.27 piano terzo eseguite in economia; proprietari Signori -----e ----- progettista e direttore lavori Arch. Lanzo Antonio. Intervento di demolizione e ricostruzione di alcuni tavolati.

Le pratiche che riguardano l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono:

31/1959 del 31-03-1959

112/2008 del 03-09-2008

Quest'ultima riporta lo stato attuale senza la copertura dei balconi.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

(allegati sotto C: Pratica edilizia)

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (08-09-2023) gli immobili sono risultati:

Conformità edilizia – urbanistica

Immobile A abitazione:

La pratica edilizia **n.112/2008** riporta lo stato attuale dell'appartamento.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (08-09-2023) gli immobili sono risultati:

Immobile A abitazione: corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 13/10/2008

L'immobile "Condominio Lamperti" risulta inserito nella mappa di catasto terreni con il numero di mappale 3870 mentre a catasto fabbricati il numero di mappale è 204.

Secondo il PGT del Comune di Venegono inferiore l'area su cui insiste l'immobile al mappale oggetto della presente, risulta così azionato: Ambito T1- Area urbana e ambiti territoriali (TAV DdP19.0) Classe 2 edifici storici (TAV PdR2.0).

Classe di sensibilità paesaggistica: classe 3 (TAV PdR11b.0).

Descrizione: A abitazione: sez.urb.-- Fg.7 mapp. 204 sub.27

A – unità immobiliare al terzo piano sottotetto di fabbricato residenziale, foglio 7 mapp.204 sub.27

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, due bagni, locale caldaia e due balconi verso la piazza Lamperti.

Nel cortile è presente un locale comune a cielo aperto chiuso tra due muri con porta in legno utilizzato come deposito.

A - Abitazione – Piano terzo - H. interna mt. 3,20 al colmo - 1,50 quota di imposta

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.

Caratteristiche descrittive corpo: A abitazione: sez.urb.-- Fg.7 mapp. 204 sub.27

Internamente l'unità immobiliare **A**, dal sommario esame a semplice vista,

	si presenta in buone condizioni
<i>Solai (componente edilizia):</i>	Solai in laterizio misto a cemento armato con travi in ca. da pratiche edilizie
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	muratura in elevazione in laterizio intonacata e parte tinteggiata
<i>Pavim.Interna</i>	pavimento nei locali ingresso e soggiorno: parquet in legno servizi igienici: pavimento e rivestimento pareti in ceramica cucina: pavimento e rivestimento pareti in ceramica camere: parquet in legno
<i>Controsoffitto:</i>	in perline di legno nel locale ripostiglio con accesso dalla cucina e nel soggiorno
<i>Infissi esterni:</i>	in pvc colore bianco con griglie in ferro colore marrone
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno e vetro a quadretti
<i>Balconi:</i>	parapetto in cls e parti in vetrocemento colorato; pavimentazione in gres ceramica, tettoia di copertura del balcone con montanti in legno e copertura in perline legno, scossaline in lamiera
<i>Davanzali:</i>	davanzali e soglie in serizzo
<i>Porta di ingresso:</i>	in legno a battente blindata
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Certificazioni: non presenti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico (impianto):</i>	impianto autonomo con caldaia a gas con termosifoni in alluminio e termoarredi nei servizi igienici; camino nel soggiorno
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Impianto esistente con split
<i>TV (impianto):</i>	esistente
<i>Rivestimento Fabbricato (componente edilizia):</i>	Facciata fronte strada e fronte cortile, intonacata e in parte tinteggiata, con rivestimento a piano terra verso piazza Lamperti in mattoncini; androne ingresso con cancello in ferro di chiusura verso cortile comune
<i>Copertura</i>	Copertura travi in legno a vista, con tegole come da pratica edilizia, con inserimento abbaini
<i>Scale fabbricato</i>	Esterna coperta con tettoia verso cortile con pedate in serizzo Interna di distribuzione ai piani in graniglia con parapetto in ferro
<i>Accesso pedonale (componente edilizia):</i>	Ingresso dall'androne su piazza Lamperti con una rampa di scale esterna; cortile comune pavimentato in autobloccanti
<i>Stato conservazione interno del bene</i>	buono

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima:****SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

corpo: A abitazione sez.urb.-- Fg.7 mapp. 204 sub.27				
<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale lorda circa mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale lorda circa mq.</i>
ABITAZIONE P.TERZO	Sup. lorda di pavimento	94,50	100%	94,50
BALCONI	Sup. lorda di pavimento	8,00	30%	2,40
TOTALE				96,90

Il sottoscritto CTU, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia della porzione di casa realizzata, della vetustà, della distribuzione sui piani 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.

L'immobile è stato valutato nella sua complessità come:

- immobile situato nel centro storico nelle vicinanze di tutti i servizi di zona
- immobile privo di box
- immobile in Condominio al piano terzo privo di ascensore
- immobile in buone condizioni

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta

nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione corpi: Lotto Unico

LOTTO UNICO : A			
<i>Destinazione</i>	<i>sup. lorda commerciale mq.</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
A- Abitazione	96,90	€ 1.100,00	€ 106.590,00
TOTALE	96,90		€ 106.590,00
stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo (A)			€ 106.590,00
TOTALE			€ 106.590,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 107.000,00
Valore complessivo diritto e quota:1/1			€ 107.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	96,90	€ 1.104	€ 107.000,00

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:

VALORE COMPLESSIVO		€ 107.000,00
Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	5,00%	-€ 5.350,00
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%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente: presentazione nuovo titolo edilizio	0,00%	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00%	€ 0,00

Pendenze Condominiali:		
Valore immobile al netto delle decurtazioni		€ 101.650,00
Si arrotonda		€ 102.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore immobile **€ 102.000,00**

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:

riduzione del valore di mercato pari al 20% **€ 0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero e al netto delle decurtazioni":

Valore complessivo diritto e quota: 1/2 ----- **€ 51.000,00**

Valore complessivo diritto e quota: 1/2 ----- **€ 51.000,00**

Con quanto precede il sottoscritto architetto ritiene di aver dato risposta al mandato ricevuto.

Con osservanza

Varese, 10 novembre 2023

l'Esperto nominato
architetto Laura Buzzetti



Laura Buzzetti

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A:

- Verbale di sopralluogo; attestazione residenza

Allegato B:

- Ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note
- copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente e nota di trascrizione
- note di trascrizione dei titoli di proprietà

Allegato C:

- scheda catastale in atti al NCEU; visura catastale; estratto di mappa estratto PGT
- Pratica edilizia

Allegato D:

- documentazione fotografica

Invio perizia alle parti