

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **238/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**  
**Abitazione in Luino (VA)**

**Esperto alla stima:** arch. Ida Capuano  
**Email:** ida.capuano@libero.it  
**Pec:** ida.capuano@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Abitazione in appartamento [A/3]  
**Dati Catastali:** Comune di LUINO (VA) Sezione Urbana VO  
Foglio 2 Particella 3704 Subalterno 3 e 15

### 2. Possesso

**Bene:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dai debitori.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Creditore Procedente:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** al momento del deposito non risultano

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Della Roggia n. 11B – Luino (VA) - 21016  
**Lotto:** unico  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Luino****Lotto unico**

Via Della Roggia n. 11B – 21016 Luino (VA)

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

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

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un complesso condominiale, posta al piano 1 l'appartamento e al piano terra il box con cantina e un posto auto, oltre a parti comuni in Luino (VA), zona periferica della frazione di Voldomino.

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in appartamento [A/3]** sita in Via Della Roggia n. 11B e **box [C/6]** sito in Via Della Roggia n. 11B **in frazione di Voldomino di Luino (VA).**

Appartamento disposto su un unico livello a piano primo, in condominio, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche di discreto livello.

Composto da cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto doppie, due balconi, un box con cantina a piano terra il tutto coevo all'epoca di costruzione ed in condizioni manutentive buone, oltre a un posto auto e a parti comuni allo stato del sopralluogo gli interni si presentano qualitativamente in buono stato e con una distribuzione funzionale ed efficiente, all'esterno il complesso condominiale è completo diintonaci in discrete condizioni e gli infissi sono in discrete condizioni, nel complesso l'immobile richiede manutenzione ordinaria.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]

**Diritto di:** Proprieta' per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni

**Pignoramento:** quota di 1/2 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede legale in Napoli (NA) Via Santa Brigida 39, C.F. 0 [REDACTED]

[REDACTED]  
**Diritto di:** Proprieta' per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni

**Pignoramento:** quota di 1/2 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede legale in Napoli (NA) Via Santa Brigida 39, C.F. 0 [REDACTED]

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

[REDACTED]  
proprieta' 1/2 e [REDACTED]



(MRTSFN88D47E734Z) proprietà 1/2

**Descrizione:**

**Comune di Luino (VA)**, Via Della Roggia n. 11B frazione di Voldomino

**Abitazione in appartamento:**

**Catasto Fabbricati Sezione VO Foglio 2 Particella 3704 Subalterno 3 –**

Categoria **A/3**, Classe 6, Consistenza 5,0 vani , VIA DELLA ROGGIA n. 11B

Piano T - 1- superficie: Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 74 m<sup>2</sup>

Rendita: Euro 555,19

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2000 in atti dal 17/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 4055.1/2000)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/11/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 581/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'abitazione come da scheda:** in contorno su tre lati con altre unità immobiliari e con parte comune della scala - su un lato confina con il cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (27/04/2023) l'immobile in oggetto, A/3 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU  
Data presentazione: 17/11/1986.

*(All. da B: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 23.03.2023; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)*

**Box singolo in condominio:**

**Catasto Fabbricati Sezione VO Foglio 2 Particella 3704 Subalterno 15 –**

Categoria **C/6**, Classe 12, Consistenza 17 mq, VIA DELLA ROGGIA n. 11B

Piano T - superficie: Totale: 18 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 77,26

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2000 in atti dal 17/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 4055.1/2000)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/11/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 581/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'abitazione come da scheda:** in contorno su tre lati con altre unità immobiliari- su un lato confina con il cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (27/04/2023) l'immobile in oggetto, C/6 , è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU  
Data presentazione: 17/11/1986.

*(All. da B: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 23.03.2023;)*



*visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### **Caratteristiche zona:**

Zona periferica di Luino, frazione di Voldomino (VA); zona residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da abitazioni in appartamenti in condomini di edilizia tipo popolare, da caratteristiche estrinseche ed intrinseche di livello medio, dotata di servizi essenziali poiché posizionata nella zona periferica del paese.

### **Area urbanistica:**

a traffico locale con possibilità di parcheggio interno al condominio ed esterno lungo la strada pubblica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Collegato con il sistema di trasporto pubblico, poco distante la fermata TPL.

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e la presenza di scuole.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 27 aprile 2023 alle ore 15.50 circa a seguito di contatti telefonici e RR con l'esecutato unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza di uno dei debitori, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e rilievo fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "E".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori e dai figli.

*(all. E: Verbale di sopralluogo)*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 04.04.2023 per nominativo 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:*

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

chiara di essere perfettamente edotta di tutti gli obblighi, servitù e vincoli contenuti nel succitato atto 18 giugno 1985 n. 32178/2187 di repertorio a rogito notaio Pisciotta, e principalmente del contenuto dell'art. 13 e si obbliga, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad adempierli e rispettarli in ogni loro parte.

**Rep. n. 87278 del 20 gennaio 2011** – Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a seguito di **cessione in proprietà delle aree assegnate in diritto di superficie** comprese nel comparto n. 4 del PEEP "VOLDOMINO" LOTTO B – Via della Roggia, **quota del diritto di piena proprietà pari a 339,423/10.000.**

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di MUTUO  
Iscritta a Varese in data 04/12/2012 ai nn. 2889/19971, atto del 03/12/2012 rep. 39201 a rogito Notaio [REDACTED] (VA), a favore di "[REDACTED] con sede in MONTEBELLUNA (TV) c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutari:  
 [REDACTED] quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di ½  
 [REDACTED] quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di ½

Importo capitale € 141.500,00

Importo complessivo € 254.700,00

Tasso interesse annuo 5,142%

Durata anni 30.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/10/2021 rep. 2155 **trascritto a Varese il 17/11/2021 ai nn. 23766/16828** promosso da "[REDACTED] con sede legale in Napoli (NA), C.F. 0 [REDACTED] contro gli esecutari [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in



oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 207.992,06 come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni a cui si rimanda.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto unico

#### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio Verde DUE la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, ~~copie delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti~~, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 09.10.2023, come segue:

1. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa Euro 10.000,00. Si allega bilancio consuntivo gestione 01/11/21 – 31/10/22 e bilancio preventivo gestione 01/11/22 – 31/10/23
2. le spese condominiali insolte dei signori [REDACTED] per la gestione 01/11/21 – 31/01/22 ammontano ad Euro 529,67, mentre per la gestione 01/11/22 – 31/10/23 ammontano ad Euro 925,58
3. non sussistono spese condominiali non ancora scadute, l'ultima rata è scaduta in data 30/09/23
4. le tabelle millesimali sono allegate all'ultima pagina del Regolamento di Condominio
5. si allega regolamento di condominio
6. non sono stati attivati procedimenti per il recupero dell'insoluto
7. ad oggi i signori [REDACTED] hanno un totale insoluto pari ad Euro 1.454,65

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

(all. G0, G1, G2: mail di risposta ricevuta dall'Amministratore, bilancio del Condominio e regolamento di condominio)

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** /

**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.

#### **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 23.03.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

##### **6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, con atto di **compravendita del 03/12/2012** Pubblico ufficiale [REDACTED] (VA) **Repertorio n. 39200** - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.13809/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 2886.1/2017 Reparto PI di VARESE in atti dal 15/03/2017.

(all. D2: Atto di provenienza **Rep. 39200 del 3 dicembre 2012** reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RII)

##### **6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Ai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per Atto del **20/01/2011** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LUINO (VA) **Repertorio n. 87278** - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 1122.4/2011 Reparto PI di VARESE in atti dal 08/02/2011 da [REDACTED] il 09/11/1971, c.f. [REDACTED], Proprieta' per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 03/12/2012 e da [REDACTED], Proprieta' per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 03/12/2012 - da [REDACTED], [REDACTED], per la Proprieta' superficaria 1/2 fino al 03/12/2012 e da [REDACTED], LRGTZN72P04E734Z, per la Proprieta' superficaria 1/2 fino al 03/12/2012 con **Atto del 11/02/2000** Pubblico ufficiale [REDACTED] (VA) **Repertorio n. 168271** - COMPRAVENDITA Voltura n. 4055.1/2000 in atti dal 17/03/2000
- Alla sig.ra [REDACTED] \* per la Proprieta' superficaria fino al 11/02/2000 la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto da Atto del **27/07/1989** Pubblico ufficiale [REDACTED] (VA) **Repertorio n. 87170** - UR Registrazione Volume 1V n. 232 registrato in data 11/08/1989 - Voltura n.11723.1/1989 in atti dal 17/01/1996
- A COMUNE DI LUINO Sede in LUINO (VA) 84000310122 per la Proprieta' per l'area fino al 11/02/2000 e a [REDACTED] con Sede in [REDACTED] (SO) [REDACTED] per la Proprieta' superficaria fino al 27/07/1989 pervenuta da **Atto del 23/06/1989**





Pubblico ufficiale [REDACTED] (VA) **Repertorio n. 86268** -  
UR Registrazione Volume IV n. 171 registrato in data 11/07/1989 - Voltura n.  
10328.2/1989 in atti dal 17/01/1996

(all. D1, D3, D4, D5: Rep. 87170/1989, Rep. 39200/2012, Rep. 39200 integrazioni del 2017, Rep. 1122/2011  
atti di provenienza reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RII)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

### PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Luino in data 25 marzo 2023, è stato concesso l'accesso agli atti in Comune in data 17 maggio 2023.

Come rinvenuto presso gli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, post 1 settembre 1967.

Pratiche edilizie depositate per autorizzazioni opere eseguite:

- Concessione edilizia - P.E. n. 128 del 13/12/1984 – fabbricato di edilizia economica e popolare in zona PEEP di Voldomino;
- Convenzione urbanistica per la cessione di area PEEP del 1984;
- P.E. Variante fabbricato n. 42/1985;
- P.E. Variante fabbricato n. 89/1986;
- P.E. per accessi carrai e pedonali e recinzione area n. 19/1987

*Allegate copia Pratiche Edilizie da F1 a F5 e tratte dall'accesso agli atti presso il Comune di Luino.*

### Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (27.04.2023 ore 15.50) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 17/11/1986.

Allo stato attuale **risultano decaduti i limiti di negoziabilità previsti dalla convenzione urbanistica del 1984** a seguito della successiva concessione di superficie Rep. N. 87278 del 2011 con la quale sono decadute le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato.

In forza della **concessione di superficie Rep. N. 87278 del 2011 la quota del diritto di piena proprietà del suolo** relativamente all'appezzamento di terreno ceduto dal Comune di Luino **è pari a 339,423/10.000.**

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, ricadono nel perimetro TUC – tessuto urbano consolidato.

Vicino la fermata del trasporto pubblico locale Fermate TPL

Nelle vicinanze area verde – parco giochi.



## Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è un appartamento con cantina e box singolo inserito in un condominio di edilizia economica e popolare risalente al 1984; l'involucro esterno con facciate in cemento a faccia vista è conservato in modo discreto e gli interni dell'appartamento sono coevi all'epoca di costruzione, necessita di manutenzione ordinaria.

L'immobile è posizionato nella zona periferica di Luino nella zona di Voldomino inferiore; zona residenziale caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di livello discreto, dotata di servizi – parcheggio pubblico esterno e parco giochi - e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'unità in oggetto, necessita di manutenzione ordinaria; l'appartamento è distribuito su un unico livello a piano primo con corridoio, sala pranzo, cucina, bagno, due stanze da letto doppie e due balconi; a piano terra si trova il box singolo da cui si accede dall'interno ad una piccola cantina.

Si suggerisce di verificare tutti gli impianti prima dell'utilizzo poiché da un semplice accesso a vista non è possibile reperire informazioni tecniche più approfondite.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 77,00 circa per l'appartamento e di 18 mq circa il box singolo a piano terra e la cantina, come meglio esposto in seguito. Superficie lorda complessiva dell'appartamento di circa mq 83,70 oltre la cantina ed il box singolo.

L'immobile include un posto auto non accatastato ma presente all'interno dell'area condominiale ben recintata.

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto 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):*

Intonaco al civile per interni imbiancati

*Pareti (interne):*

Intonaco al civile per interni

*Rivestimento*

Ceramica

*(componente edilizia):* Ubicazione: bagno e cucina  
condizione: discrete

*Pavim. Interna*

materiale: ceramica  
Condizioni: discrete

*Infissi esterni:*

tipologia: serramenti con vetro doppio in alluminio con  
tapparella in PVC;  
condizioni: discrete

*Infissi interni:*

tipologia: porte a battente  
condizioni: discrete



<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta di sicurezza condizioni: discreta
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: funzionante, da verificare comunque Certificazioni: non pervenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione acqua calda e acqua fredda: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: assenti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – impianto da verificare Certificazioni: assenti
<i>Allarme (impianto):</i>	Assente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Rivestimento rasato al civile per esterni in parte e in parte cemento a faccia vista condizioni discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Pavimentazione in pietra, cemento, bitume condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta di alluminio condizioni: buone
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>discreto</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>discreto</u>

\*\*\*\*

**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 circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	74,00	100%	74,00
balconi	sup lorda	8,00	30%	2,40
Cantina	sup lorda	1,70	25%	0,42
<b>TOTALE</b>		<b>83,70</b>		<b>76,82</b> <b>Arrotondata 77,00</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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 sulla piazza di Varese e Provincia – 2023 – Camera di Commercio Varese
  - 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 N.1

**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione in appartamento [A3]	77,00	€ 950,00	€ 73.150,00
BOX singolo e posto auto	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
<b>TOTALE</b>			€ 88.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 88.150,00
Valore corpo	€ 88.150,00
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 88.150,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 88.150,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione BOX singolo e posto auto	77,00  A corpo	€ 88.150,00	<b>€ 88.150,00</b>  €

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:

- € 4.407,50



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: - € 00,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: - € 1.454,65

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: € 82.287,85  
**Arrot. € 80.000,00**

~~La sottoscritta al fine di rispondere al quesito posto gli 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:~~ € 00,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 80.000,00**

Quanto sopra la sottoscritta 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, 29/12/2023



I'Esperto  
arch. Ida Capuano

















Si allegano i seguenti documenti quali parte integrante della relazione di stima:

-  A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
-  B Ispezioni catastali immobili.pdf
-  B1 ISPEZIONE CATASTALE mapp 3704.pdf
-  C ISPEZIONI IPOTECARIE debitori.pdf
-  D1 Atto 1989 Rep 87170.pdf
-  D2 Atto 39200\_2012.pdf
-  D3 Trascrizione atto 39200 annotazioni.pdf
-  D4 Trascrizione atto 39200 integrazione annotazioni.pdf
-  D5 CESSIONE DIRITTI SUPERFICI\_1122 DEL 2011.pdf
-  E Verbale operazioni peritali EI 238\_2021.pdf
-  F\_INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf
-  F1 PE 128\_1984.pdf
-  F2 CONVENZIONE URBANISTICA 1984.pdf
-  F3 PE 89\_1986.pdf
-  F4 PE 42\_1985.pdf
-  F5 PE 19\_1987.pdf
-  G0 LETTERA.pdf
-  G1 BILANCIO VERDE DUE.pdf
-  G2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf
-  H Quotazioni immobiliari Luino periferia.pdf

Invio perizia alle parti

-  (378) Messaggi - Webmail PEC RICEVUTA AVVENUTA CONSEGNA.pdf 29/12/2023 22:47
-  Messaggi - Webmail PEC.pdf 29/12/2023 22:47
-  perizia\_esperto\_EI\_238\_2021\_signed.pdf 29/12/2023 22:37

Comunicazioni intercorse

-  Libero Mail\_ Posta Re\_SOLLECITO INFORMAZIONI - Richiesta informazioni per conto del Tribunale di Varese - El ... 24/10/2023
-  Libero Mail\_ Posta SOLLECITO INFORMAZIONI - Richiesta informazioni per conto del Tribunale di Varese - El n\_ ... 08/10/2023
-  Libero Mail\_ Posta Richiesta informazioni Amministratore Condominio - El n\_ 238\_2021.pdf 19/05/2023
-  Richiesta informazioni CONDOMINIO\_signed.pdf 18/05/2023
-  (304) Messaggi - Webmail PEC.pdf 12/04/2023
-  Libero Mail\_ Posta Ispezioni ipotecarie per conto del TRIBUNALE di Varese EI 238\_2021.pdf 02/04/2023
-  MOD.311\_signed.pdf 02/04/2023
-  Richiesta di ispezione ipotecaria\_1T\_310\_signed.pdf 02/04/2023
-  MOD.311.pdf 02/04/2023
-  Libero Mail\_ Posta ANTICIPAZIONE MOD\_311 E 310 PER APPUNTAMENTO SPORTELLO SPI DEL 04\_04\_2023.pdf 02/04/2023
-  Libero Mail\_ Posta Richiesta copia atti\_informazioni per conto del Tribunale di Varese EI238\_2021.pdf 25/03/2023
-  Richiesta informazioni Edilizia Privata Comune di Luino\_signed.pdf 25/03/2023
-  Libero Mail\_ Posta Richiesta atti di provenienza per conto del TRIBUNALE di VARESE - EI 238\_2021.pdf 25/03/2023
-  Libero Mail\_ Posta Richiesta accesso immobile in Luino GIVG.pdf 20/03/2023

