

TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE nr. 20/2020

Promossa da: Condominio dei Pini

Terzi intervenuti: ISEO SPV S.r.l.

Contro: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Flaminia D'angelo

RAPPORTO di VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Castiglione Olona (Varese)

Esperto alla stima: architetto Paolo Albrigo

Email: paoloalbrigoarchitetto@gmail.com

PEC: paolo.albrigo@archiworldpec.it

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Varese G.I.V.G. S.r.l.

INDICE SINTETICO

1. Premesse

Creditore procedente: Condominio dei Pini

Creditore intervenuto: ISEO SPV S.r.l.

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Perito Incaricato: Paolo Albrigo architetto

Accertamenti: sopralluogo 14 luglio 2021

Suddivisione in lotti: NO

2. Dati Catastali

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Sez. CS, Fg 3, Mappale 2631, Sub 11, Cat A/3, Cl 2,

Consistenza 4.5 vani, Sup Catastale totale mq. 62.00 escluso aree scoperte mq.

60.00, Rendita ,€ 144.09

3. Possesso

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: al momento del sopralluogo risulta occupato dalla signora Di Netto

Tempesta Daniela in forza di regolare Atto di compravendita

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità: l'Unità immobiliare risulta attualmente non accessibile – occorre l'installazione di ausili atti al superamento della rampa di scale.

5. Creditori Iscritti

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Creditore Procedente: Condominio dei Pini (Cod. Fisc. 95014270128) via Gramsci nr. 18/A, Castiglione Olona (VA), nella persona dell'Amministratore Bruno Zannini.

Creditori Intervenuti: ISEO SPV S.r.l. (Cod. Fisc. 05045600268) con sede legale a Conegliano Veneto (TV) in via Vittorio Alfieri nr. 1.

6. Comproprietari non eseguiti

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: nessuno

7. Misure Penali:

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

8. Continuità delle Trascrizioni:

Bene: via Gramsci nr. 18/B – Castiglione Olona (VA) – 21043

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle Trascrizioni: si

Creditore procedente:

Condominio dei Pini (Cod. Fisc. 95014270128) via Gramsci nr. 18/A, Castiglione Olona (VA), nella persona dell'Amministratore Bruno Zannini. – assistito e rappresentato dall'avvocato Sonia Grimoldi del Foro di Busto Arsizio, con studio a Cislago in piazza Toti nr. 190 – PEC sonia.grimoldi@busto.pecavvocati.it

Terzo intervenuto:

ISEO SPV S.r.l. (Cod. Fisc. 05045600268) con sede legale a Conegliano Veneto (TV) in via Vittorio Alfieri nr. 1 - assistita e rappresentata dall'avvocato Marco Ferraro del Foro di Roma, con studio a Roma in viale Regina Margherita nr. 278 – PEC marcoferraro@ordineavvocatiroma.org

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

19/01/2020

Perito Incaricato:

L'Illustrissimo Signor Giudice, Dr.ssa Flaminia D'Angelo, in data 5 giugno 2020 nominava il Consulente Tecnico d'Ufficio, Paolo Albrigo architetto, libero professionista con studio sito a Varese in via Del Casluncio nr. 54, E-mail paoloalbrigoarchitetto@gmail.com, PEC paolo.albrigo@archiworldpec.it, telefono 347.8922292, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Varese al nr. 1161 di posizione e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese al nr. 1063 di posizione.

Il CTU, in data 7 giugno 2020, depositava in via telematica la "Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto" nella quale, ai sensi dell'Articolo 569, comma 1, c.p.c., prestava il giuramento di rito, nella seguente formula: *"Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*.

L'Illustrissimo Signor Giudice fissava l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno 9

dicembre 2020 alle ore 10.30, imponendo al CTU di partecipare all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal G.E.

Inoltre, stabiliva che la relazione peritale di stima del CTU doveva essere depositata almeno 30 giorni prima dell'udienza stabilita, pertanto entro e non oltre il giorno 9 novembre 2020.

Infine, assegnava al CTU un fondo spese dell'importo di € 500,00 (cinquecentoeuro/00) oltre a IVA e Maggiorazioni di legge che poneva a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti.

Visto l'articolo 54 ter del D.L. nr. 18/2020, convertito, con modificazioni, nella Legge nr. 27/2020, recante misure connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'Illustrissimo Signor Giudice rinviava l'udienza di comparizione delle parti alla data del 17 febbraio 2021 alle ore 9.30

Infine, dato atto che l'articolo 13 del D.L. 183/2020 ha prorogato il termine ex lege ai sensi dell'articolo 54 ter L. conv. 27/20 sino al 31.06.2021, l'Illustrissimo Signor Giudice fissa l'udienza di comparizione delle parti alla data del 10 novembre 2021 alle ore 12.00; stabilendo che la relazione peritale di stima del CTU doveva essere depositata almeno 30 giorni prima dell'udienza, pertanto entro e non oltre il giorno 10 ottobre 2021.

Il Giudice conferiva all'Esperto il seguente incarico:

1. *Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:*
 - a) *al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma Cod. Proc. Civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
 - b) *all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento*

nonché certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. Civ.;

- c) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento;*
 - d) alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*
 - e) alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - f) all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;*
 - g) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 2. rediga, quindi, in fascicoli separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:*

a) *l'individuazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *l'indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la parte di nascita dell'usufruttuario vitalizio);*
- *la "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..., avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 del DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dice il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- *L'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001 nr. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 nr. 47 ovvero*

dall'articolo 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 nr. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- *L'allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della Legge 47/1985;*

b) Sommara descrizione del bene:

una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (descrizione commerciale) nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le eventuali caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della*

causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del procedimento di assegnazione della casa coniugale:

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc...;*
- f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
 - *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
 - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
 - *potenzialità edificatoria del bene;*
 - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibili) o per la determinazione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino delle funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*
- g) *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sul-*

la prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita (in caso contrario non provvederà alla sua redazione); nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc...);*
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate:*
- 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 dal perito;*
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio.*

i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima.

- j) *Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato.*
3. *Eeguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (due scatti dall'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.*
4. *Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al GE tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 35, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico in cui sono stati richiesti alla amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico.*
5. *Entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite E-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o E-mail) al/ai debitore/i la perizia di stima.*
- *Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore e dei creditori, proseguire la propria attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di*

istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori e dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad esempio: istanze di sospensione ex articolo 624/bis CPC depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex articolo 623 CPC dell'unico titolo per cui si agisce, ecc...), al fine di non gravare la procedura da inutili spese.

- 6. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (GU nr. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 7. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 CPC in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato ".rtf" o "word.zip" (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'articolo 567 CPC con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore ed il custode.*
- 8. Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini deman- date, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.*
- 9. Partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE.*

Accertamenti:

In data 8 giugno 2020, il CTU, effettua un accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione Olona (VA) per la richiesta per il ritiro delle certificazioni anagrafiche.

In data 8 giugno 2020, il CTU, effettua un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Olona (VA) per il reperimento della documentazione urbanistico-edilizia.

In data 11 giugno 2020, il CTU, effettua un accesso agli Atti presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Varese per il reperimento della documentazione.

In data 21 luglio 2020, il CTU, effettua un accesso agli atti presso l'Ufficio della Conservatoria dei beni Immobili della Provincia di Varese per il reperimento delle certificazioni.

In data 14 luglio 2021 alle ore 9.30, il CTU, accompagnato dal Signor Daniele Segato della G.I.V.G. di Varese nominata custode dei beni, procede al sopralluogo delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, inoltre effettuava una adeguata documentazione fotografica e un rilievo metrico a campione.

Infine, dovendo svolgere l'incarico ricevuto il CTU procedeva ad esaminare tutti gli atti ed i fascicoli di causa ricevuti; completata la verifica tecnico-conoscitiva ha, poi, proceduto ad analizzare:

- la conformità ipo-catastale, per tutto quanto concerne la specifica identificazione sia quantitativa che qualitativa delle unità censite oggetto di pignoramento.
- la conformità urbanistica, con particolare riferimento alla documentazione concessoria depositata presso il Comune di Castiglione Olona.

Con quanto sopra premesso, raccolta la necessaria documentazione, il C.T.U. è ora in grado di redigere la presente relazione.

Suddivisione in lotti:

Le unità immobiliari pignorate sono composte da un appartamento (posto al piano primo di un condominio) con annessa cantina (al piano interrato) e Box (al piano terreno) - pertanto, non si ritiene opportuna una divisione in lotti che possa agevolare l'alienazione dei suddetti beni.

UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

Abitazione di tipo economico: NCEU – sezione CS, foglio 3, particella 2631, subalterno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.5, sup. catastale totale mq. 62, totale escluso aree scoperte mq. 60, rendita € 144.09, Comune Censuario di Castiglione Olona via Antonio Gramsci nr. 18/A, piano 1° - S1

Box: NCEU – sezione CS, foglio 3, particella 2631, subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 11, sup. catastale totale mq. 22, rendita € 13.63, Comune Censuario di Castiglione Olona via Antonio Gramsci nr. 18/A, piano terreno.

*** **

Bene in Castiglione Olona (Varese)

Lotto 001

via Antonio Gramsci nr. 18/A – Castiglione Olona (Varese) - 21043

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

LOTTO 001

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Le unità immobiliari sono ubicate in zona semi-periferica del comune di Castiglione Olona lungo una direttrice (via Gramsci) parallela alla Strada Provinciale 233 denominata "Varesina" che da Varese porta a Tradate.

È posta all'interno di un complesso edilizio costituito da 6 edifici a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra e 1 piano interrato; In particolare, l'unità immobiliare si trova nella palazzina al nr. 18 del complesso, l'accesso sia pedonale che carraio avviene da via Gramsci.

Identificativo corpo: A.

▪ **Abitazione di tipo economico [A/3]**

Unità immobiliare a destinazione residenziale è posta al piano 1° e interrato di un edificio a torre.

Composta da:

Al piano primo

Ingresso	mq. 6,57
Soggiorno/cucina	mq. 16,43
Disimpegno	mq. 1,78
Camera	mq. 12,00
Bagno	mq. 5,10
Studio/locale multiuso	mq. 6,77
Balcone 1	mq. 5,26

Al piano interrato

Cantina	mq. 7,90
---------	----------

Al piano terreno

Box	mq. 12,25
-----	-----------

Superfici (nette e lorde)

Superficie netta piano primo	mq. 48,65
Superficie netta piano interrato	mq. 7,90
Superficie netta piano terreno	mq. 12,25
Superficie lorda piano primo	mq. 59,95
Superficie lorda piano interrato	mq. 9,62
Superficie lorda piano terreno	mq. 14,05

Altezze dei locali

Altezza locali piano primo	H = 3,00
Altezza locali piano interrato	H = 2,40
Altezza locali piano terreno	H = 2,30

Volumi (netti e lordi)

Volume netto piano primo	mc. 145,95
Volume netto piano interrato	mc. 18,96
Volume netto piano terreno	mc. 28,18
Volume lordo piano primo	mc. 203,83
Volume lordo piano terreno	mc. 26,94
Volume lordo piano terreno	mc. 37,94

- **Quota e tipologia del diritto:**

I beni pignorati sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Pignoramento:**

Quota del pignoramento 100% a favore del CONDOMINIO DEI PINI (Cod. Fisc. 95014270128), nella persona dell'Amministratore pro-tempore signor Bruno Zannini, con sede a castiglione Olona (VA) in via Gramsci nr. 18 – elettivamente domiciliata a Cislago (VA) in via Enrico Toti nr. 190 presso lo studio dell'avvocato Sonia Grimoldi (Cod. Fisc. GRMSNO73L49L319J) che la rappresenta e la difende – PEC sonia.grimoldi@busto.pecavvocati.it.

Successivamente, con Atto di Intervento del 30 giugno 2020, la società ISEO SPV S.r.l. (Cod. Fisc. 05045600268) con sede legale a Conegliano Veneto (TV) in via Vittorio Alfieri nr. 1 - assistita e rappresentata dall'avvocato Marco Ferraro del Foro di Roma, con studio a Roma in viale Regina margherita nr. 278 – PEC marcoferraro@ordineavvocatiroma.org, interviene nel procedimento esecutivo.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione (abitazione):

Comune di Castiglione Olona (Varese):

- NCEU – sezione CS, foglio 3, particella 2631, subalterno 11, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.5, sup. catastale totale mq. 62, totale escluso aree scoperte mq. 60, rendita € 144.09, Comune Censuario di Castiglione Olona via Antonio Gramsci nr. 18/A, piano 1° - S1
- NCEU – sezione CS, foglio 3, particella 2631, subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 11, sup. catastale totale mq. 22, rendita € 13.63, Comune Censuario di Castiglione Olona via Antonio Gramsci nr. 18/A, piano terreno.

Dati derivati da:

Atto di Compravendita del 21/05/2002 redatto al Dr. Fortunato Gerbino Notaio in Varese, trascritto in atti dal 27/05/2002 al nr. 108406 di repertorio, registrato a Varese al nr. 6806.1/2002.

Coerenze dell'abitazione da nord come da planimetria catastale:

- a nord: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala,
- a est: prospetto su corte comune
- a sud: altra unità immobiliare proprietà di terzi
- a ovest: prospetto su corte comune

Coerenze della cantina da nord come da planimetria catastale:

- a nord: altra unità immobiliare proprietà di terzi (B4)
- a est: corridoio comune
- a sud: altra unità immobiliare proprietà di terzi (B2), corridoio comune
- a ovest: muratura perimetrale

Coerenze del box da nord come da planimetria catastale:

- a nord: autorimessa sub 7
- a est: proprietà di terzi
- a sud: autorimessa sub 5
- a ovest: cortile comune

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (14 luglio 2021) l'unità immobiliare (appartamento) NON risulta conforme rispetto all'ultima scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Varese.

Sono state rilevate le seguenti: è stata chiusa la porta che collegava direttamente il soggiorno con l'allora locale cucina, è stata aperta una porta verso il disimpegno per realizzare un nuovo locale multiuso e/o studio.

Per la conformità catastale occorre predisporre una nuova scheda planimetrica prevedendo i seguenti costi professionali: € 500,00 oltre a IVA e maggiorazioni di Legge + € 50,00 per diritti catastali, per un totale di € 684,40.

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ ***Caratteristiche della zona***

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione peritale, è ubicata in zona semi-periferica del Comune di Castiglione Olona in un complesso edilizio a destinazione residenziale di carattere economico-popolare costituita da 6 edifici di 4 piani fuori terra e un piano interrato. Si trova lungo la via Gramsci, una strada a est del paese e parallela alla Strada Provinciale 233 denominata "Varesina" che da Varese porta a Tradate.

▪ ***Area urbanistica:***

Il traffico è quello locale di collegamento tra le vie (Bellini e IV novembre) di collegamento con il centro storico del comune di Castiglione Olona con la via "Varesina", ramo principale di collegamento tra il capoluogo Varese e la direttrice Tradate, Saronno Milano; nei pressi del complesso edilizio, lungo la via Gramsci, c'è un piccolo parcheggio che può essere utilizzato anche dai residenti. La zona,

inoltre, è ben servita dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

▪ ***Principali collegamenti pubblici:***

Il Comune di Castiglione Olona è ubicato lungo la direttrice della Strada Provinciale nr. 233 della "varesina" che collega Varese con Milano.

Il comune è collegato con il capoluogo Varese tramite l'Autolinea Varese-Tradate (linea B45) della Autolinee Varesine S.r.l., le fermate di Castiglione Olona si trovano: via Matteotti (scaletta), via Marconi (cappelletta), via IV Novembre e via Cimone (nostra famiglia).

È collegato con la città di Tradate con le FNM Autolinee con la linea B48 che collega Castiglione Olona con Tradate, la fermata di Castiglione Olona si trova in via Papa Celestino.

Il comune è servito anche dalla linea ferroviaria Varese-Milano delle ferrovie Nord, tramite la predetta linea B48 dell'autobus che collega Castiglione Olona con la stazione ferroviaria alla fermata di via Piave.

Principali distanze dall'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale:

- Distanza con la stazione di Varese Km 14,10.
- Distanza con la stazione di Tradate km 6,10.
- Distanza con l'imbocco dell'autostrada Varese-Milano Km 3,30.
- Distanza con l'aeroporto della Malpensa Km 30,50.
- Distanza con Lugano (CH) Km 39,30.
- Distanza con Milano Km 60,40.


Servizi offerti dalla zona:

Nei pressi si trovano alcuni servizi pubblici: il Municipio (km. 1,30 circa), l'asilo comunale (km. 1,10 Circa), polo scuola primaria (900 metri circa), stazione dei carabinieri (750 metri circa), l'Ufficio Postale (700 metri circa), pronto soccorso (Tradate Km 5,70 - Varese Km 8,30), oltre a tutti i negozi di prima necessità.

3 – STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

In data 14 luglio 2021 alle ore 9.30, il CTU accompagnato dal signor Daniele Segato G.I.V.G. (nominata custode del bene pignorato), effettuava un accesso presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione per accertarne lo stato di possesso e le conformità urbanistico-edilizia e catastale; In quell'occasione il CTU ha provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato di fatto dei beni, effettuando un rilievo fotografico ed un rilievo metrico a campione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dalla signora , in forza dell'Atto di Compravendita del 21/05/2002 redatto al Dr. Fortunato Gerbino Notaio in Varese, trascritto in atti dal 27/05/2002 al nr. 108406 di repertorio, registrato a Varese al nr. 6806.1/2002.

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante accesso agli atti presso la Conservatoria dei Beni Immobili della Provincia di Varese effettuato in data 21 luglio 2020, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Elenco sintetico delle formalità per [REDACTED]

Ipoteca Volontaria:

1. Iscrizione contro del 24/05/2002 – Registro Particolare 2061, Registro generale 10059 – Pubblico Ufficiale Dr. Fortunato Gerbino Repertorio 108407/8902 del 21/05/2002 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – immobili siti in Castiglione Olona.

4.2.2 Pignoramenti:

Elenco sintetico delle formalità per [REDACTED]

Pignoramento:

1. Trascrizione contro del 12/06/2019 - Registro Particolare 7259, Registro Generale 10719 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese, Repertorio 1272 del 14/05/2019 - Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di Pignoramento Immobili – immobili siti in Castiglione Olona (VA). Documenti successivi correlati: Annotazione nr. 3227 del 04/12/2019 (cancellazione).
2. Trascrizione contro del 05/02/2020 - Registro Particolare 1292, Registro Generale 1847 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese, Repertorio 4224 del 30/12/2019 - Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di Pignoramento Immobili – immobili siti in Castiglione Olona (VA). Documenti successivi correlati: Trascrizione nr. 4019 del 12/05/2020.
3. RETTIFICA a Trascrizione contro del 12/05/2020 - Registro Particolare 4019, Registro Generale 5917 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Varese, Repertorio 4224 del 30/12/2019 - Atto Esecutivo o Cautelare: Verbale di Pignoramento Immobili – immobili siti in Castiglione Olona (VA). Documenti successivi correlati: Trascrizione nr. 1292 del 2020.

▪ **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:**

Nessuno.

- **Misure Penali:**

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

L'Amministratore del Condominio dei Pini, signor Bruno Zannini, che ha studio a Castiglione Olona in via Gramsci (E-Mail bzbrunofranca@gmail.com), ha fornito al CTU la posizione debitoria per le unità immobiliari, oggetto della presente relazione peritale, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio (ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile), oltre all'indicazione dei millesimi delle unità immobiliari, all'indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Si riporta quanto inviato dall'Amministratore signor Bruno Zannini con E-Mail del 28 settembre 2021:

Millesimi di proprietà 125,00

Bilancio Consuntivo al 2019

Totale gestione ordinaria annuale	€ 2.403,45
-----------------------------------	------------

Bilancio preventivo 2020

Totale gestione ordinaria annuale	€ 550,00
-----------------------------------	----------

Bilancio Consuntivo al 2020

Totale gestione ordinaria annuale	€ 2.912,44
-----------------------------------	------------

Bilancio preventivo 2021

Totale gestione ordinaria annuale	€ 475,00
-----------------------------------	----------

Manutenzioni straordinarie per ristrutturazione (già deliberate in Assemblea)

Nr. 60 rate – scadenza ultima rata giugno 2021	€ 12.780,00
--	-------------

Manutenzioni straordinarie deliberate in Assemblea il 27 febbraio 2020

Totale manutenzioni straordinarie	€ 650,00
-----------------------------------	----------

Inoltre, l'amministratore informa che il Box NON rientra nella gestione delle parti comuni (quindi non sono previsti millesimi assegnati al box).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'unità immobiliare è situata al piano 1° di un complesso edilizio di tipo economico-popolare, l'accesso avviene esclusivamente attraverso una scala, la quale permette di raggiungere i vari piani. Attualmente l'unità immobiliare non è accessibile; per l'accessibilità occorre posizionare un servo-scala che consenta di eliminare la barriera architettonica relativa alla scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente risulta è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Marco De Bernardi in data 21 dicembre 2016 (interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale)

Avvertenze ulteriori:

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna ulteriore avvertenza per l'acquirente

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'esecutata e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria del Beni Immobili e presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Varese alla data del sopralluogo (14 luglio 2021), si è potuto rilevare quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

Alla data di trascrizione del pignoramento, i beni immobili risultano di proprietà

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La signora [REDACTED] nata [REDACTED] ha acquistato dal signor [REDACTED] nato a Bossolasco il 24/05/1955 in forza dell'Atto di Compravendita redatto al Dr. Fortunato Gerbino, Notaio in Varese, in data 21/05/2002 al repertorio nr. 108406/8901 e trascritto a Varese con nota del 24/05/2002 ai nr. 10058/6806.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Il signor [REDACTED] (che ha venduto a [REDACTED] divenne proprietario dei beni pignorati in forza dell'acquisto dai signori [REDACTED] e [REDACTED] effettuato con Atto di Compravendita redatto dal Dr. Fortunato Gerbino Notaio in Varese in data 23/07/1999 al repertorio nr. 102240 e trascritto a Varese con nota del 28/07/1999 ai nr. 124335/7824.

7 – PRATICHE EDILIZIE:

Nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Olona effettuato in data 8 giugno 2020, il CTU, ha potuto rilevare quanto segue:

Il bene pignorato ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) nella zona: "AURAD: Ambiti residenziali ad alta densità" e viene normato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (NTA) agli articoli nr. 30.1.3.

L'accesso agli atti, presso l'Ufficio tecnico del comune di Castiglione Olona, non ha portato a nessun riscontro relativo a pratiche edilizie depositate; né a nome dell'esecutato, né a nome dei precedenti proprietari.

Non avendo potuto reperire alcuna pratica edilizia relativa ai beni eseguiti, considerando che la scheda catastale - riferita all'appartamento - è datata 1960 (quindi ante 1967), mentre la scheda catastale - riferita al box - è datata 1986, il

CTU ritiene che la verifica della conformità urbanistico-edilizia possa essere effettuata confrontando lo stato dei luoghi con le schede catastali come previsto dall'Articolo 9bis del DPR 380/2005 e s.m.i.

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (14 luglio 2021) le unità immobiliari risultano difformi da quanto riportato nelle schede catastali.

Sono state rilevate le seguenti: è stata chiusa la porta che collegava direttamente il soggiorno con l'allora locale cucina, è stata aperta una porta verso il disimpegno per realizzare un nuovo locale multiuso e/o studio.

Per la conformità catastale occorre predisporre una nuova scheda planimetrica prevedendo i seguenti costi professionali: € 500,00 oltre a IVA e maggiorazioni di Legge + € 50,00 per diritti catastali, per un totale di € 684,40.

Non avendo potuto reperire alcuna pratica edilizia depositata, la conformità urbanistico-edilizia coincide con quanto riportano le schede planimetriche, come previsto dall'Articolo 9bis del DPR 380/2005 e s.m.i.

Descrizione: di cui al punto A

Le unità immobiliari sono ubicate in zona semi-periferica del comune di Castiglione Olona lungo una direttrice (via Gramsci) parallela alla Strada Provinciale 233 denominata "Varesina" che da Varese porta a Tradate.

È posta all'interno di un complesso edilizio costituito da 6 edifici a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra e 1 piano interrato; In particolare, l'unità immobiliare si trova nella palazzina al nr. 18 del complesso, l'accesso sia pedonale che carraio avviene da via Gramsci.

Il complesso edilizio non ha subito trasformazioni nel corso degli anni se non la mera manutenzione delle strutture; anche l'appartamento, che è situato al 1° piano delle palazzine "B", non ha avuto miglioramenti né particolari manutenzioni nel corso degli anni.

Non ci sono altre dotazioni particolari da segnalare.

Caratteristiche descrittive (appartamento):

Caratteristiche descrittive del bene: Componenti esterne

- Le strutture verticali sono realizzate con una tipologia costruttiva di tipo tradizionale, struttura portante travi-pilastrì con tamponamento perimetrale in muratura mista (laterizio, cemento) – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- La struttura portante del tetto è stata realizzata con una tipologia costruttiva tradizionale in legno – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- Il manto di copertura è stato realizzato con tegole di tipo portoghese e il suo stato di conservazione è sufficiente.
- Le pareti esterne sono intonacate alla civile e tinteggiate in colore rosso mattone – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- Il portoncino di ingresso è in ferro e vetro – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- I serramenti esterni (finestre e porte-finestre a uno e due battenti) sono in alluminio, mentre le tapparelle sono in plastica e verniciate in colore marrone - il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- I parapetti dei balconi sono in muratura intonacati alla civile e tinteggiati in colore rosso mattone, con corrimano in ferro verniciato in colore marrone - il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- La caldaia autonoma, che è posizionata all'interno dell'appartamento nel locale cucina, è del tipo murale - lo stato di conservazione è sufficiente e risponde ai requisiti minimi di legge richiesti (anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di legge).

Caratteristiche descrittive del bene: Componenti interne

- Le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle di ceramica monocottura in vari colori – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- I battiscopa sono realizzati in ceramica monocottura in vari colori – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- I rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica monocottura in vari colori – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- I tavolati interni sono stati realizzati con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm. 11 (completi di intonaco alla civile) – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- Le pareti interne sono intonacate alla civile e tinteggiate in vari colori – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- L'impianto elettrico è stato eseguito con uno schema elettrico tradizionale, canalizzazioni effettuate sottotraccia, impianto a bassa tensione da 220V per edifici civili, è presente l'interruttore magneto-termico e differenziale (salvavita) – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente e risponde ai requisiti minimi di legge richiesti (anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di legge).
- L'impianto gas è stato eseguito con uno schema tradizionale, con condutture sottotraccia per edifici civili, il combustibile utilizzato è il metano – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente e risponde ai requisiti minimi di legge richiesti (anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di legge).
- L'impianto idrico è stato realizzato con uno schema tradizionale, con canalizzazioni sottotraccia, direttamente collegato alla rete comunale – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.

- L'impianto termico, autonomo per la sola unità immobiliare, è realizzato con uno schema tradizionale, con canaline sottotraccia, il combustibile è il metano, i terminali sono in alluminio – il suo stato di conservazione è sufficiente e risponde ai requisiti minimi di legge richiesti (anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di legge).

Nel complesso le Condizioni di manutenzione rilevate nell'appartamento, sia per quanto riguarda le componenti esterne che interne sono da considerarsi sufficienti.

Caratteristiche descrittive (box):

Caratteristiche descrittive del bene: Componenti esterne

- Le strutture verticali sono realizzate con una tipologia costruttiva di tipo tradizionale, struttura portante travi-pilastrini con tamponamento perimetrale in muratura mista (laterizio, cemento) – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- La struttura portante del tetto è stata realizzata con una tipologia costruttiva piana in cemento – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- Il manto di copertura è stato realizzato con lastre in alluminio di colore chiaro - il suo stato di conservazione è sufficiente.
- Le pareti esterne sono intonacate alla civile e tinteggiate in colore giallo – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- La porta basculante di ingresso è in lamiera zincata verniciata di colore verde - suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.

Caratteristiche descrittive del bene: Componenti interne

- La pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento – lo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.
- Le pareti interne non sono intonacate alla civile ma tinteggiate in colore bianco calce – il loro stato di conservazione è da considerarsi sufficiente.

- L'impianto elettrico è stato eseguito con uno schema elettrico tradizionale, canalizzazioni effettuate esterna – il suo stato di conservazione è da considerarsi sufficiente e risponde ai requisiti minimi di legge richiesti (anche se non è stato possibile reperire le certificazioni di legge).

Nel complesso le Condizioni di manutenzione rilevate nel box, sia per quanto riguarda le componenti esterne che interne sono da considerarsi sufficienti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La descrizione commerciale dei beni, la loro suddivisione interna, le superfici lorde dei singoli locali, i coefficienti di compensazione applicati, le relative superfici commerciali e l'esposizione degli ambienti destinati alla residenza vengono esposti sinteticamente nella seguente tabella:

Appartamento pianoprimo (mappale 2631 sub 11)					
LOCALI	UNITA' DI MISURA	SUP. LORDE	COEFF.	SUP. COMMERCIALI	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO					
soggiorno/cucina	mq.	16,43	1,00	16,43	est
Ingresso	mq.	6,57	1,00	6,57	
disimpegno	mq.	1,78	1,00	1,78	
bagno	mq.	5,10	1,00	5,10	ovest
camera	mq.	12,00	1,00	12,00	ovest
studio locale multiuso	mq.	6,77	1,00	6,77	est
muratura	mq.	11,30	1,00	11,30	
balcone 1	mq.	5,26	0,30	1,58	
PIANO INTERRATO					
cantina	mq.	7,90	0,25	1,98	
murature cantina	mq.	1,72	0,25	0,43	
		74,83		63,93	

Altezza locali appartamento H = 3,00 metri

Altezza Locali cantina H = 2,40 metri

Box piano terreno (mappale 2631 sub 6)					
LOCALI	UNITA' DI MISURA	SUP. LORDE	COEFF.	SUP. COMMERCIALI	ESPOSIZIONE
PIANO TERRENO					
box	mq.	12,25	1,00	12,25	
murature box	mq.	1,80	1,00	1,80	
		14,05		14,05	

Altezza locali box H = 2,30 metri: mt. 2,70

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri per il computo delle superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: il D.P.R. nr. 138/1998 “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – allegato C” e la Norma UNI 10750/2005 “modalità di calcolo per le superfici commerciali”;

Di seguito i criteri di valutazione per la determinazione della superficie commerciale di immobili destinati ad uso residenziale:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature interne ed esterne computate secondo specifiche convenzioni e criteri di misura (SLP);
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte sottotetto, box, ecc...).

Per quanto riguarda la superficie commerciale, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne portanti e delle pareti perimetrali;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.”
- 50% delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili), qualora comunicanti con i vani principali:

- 25% delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili), qualora non comunicanti con i vani principali;
- 25% dei vani (finestrati) con altezze pari o inferiori al metro e cinquanta che vanno considerati come “superfici tecniche”;
- 20% dei vani (ciechi) con altezze inferiori al metro e cinquanta che vanno considerati come “superfici tecniche”;

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e delle terrazze scoperte fino a mq. 25,00 e del 10% per la superficie eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- 15% dei balconi e delle terrazze scoperte fino a mq. 25,00 e del 5% per la superficie eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati (logge);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 10% di aree scoperte ad uso esclusivo fino alla superficie dei vani principali e del 2% per tutta la superficie eccedente
- 10% di parchi, giardini, corti ad uso esclusivo fino alla superficie di 5 volte i vani principali l'eccedenza va calcolata al 2%;

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto a diversi fattori, tra i quali: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità e le caratteristiche delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta considerata, oltre a tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

8.2 Metodo di Stima:

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, il CTU, ha utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona.

Ha tenuto in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della stima, della loro natura, del loro utilizzo e della loro consistenza.

Ha tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione dell'unità immobiliare:

Ha analizzato la consistenza plano-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici e grafici a campione.

Ha svolto accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del presente mandato.

In conclusione, ai fini della valutazione finale, il CTU ha adottato tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

8.3 Fonti di informazione:

1. Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese
2. Agenzia del Territorio della Provincia di Varese
3. Agenzie Immobiliari ed Osservatori di Mercato locali.

8.4 Giudizio di stima:

L'indagine di mercato ha, quindi, portato a prendere in considerazione dei valori base che sono stati ottenuti dalla consultazione e dalla osservazione delle seguenti banche dati:

per le abitazioni:

1. Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese:
Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese (approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23/09/2020 sulla base delle rilevazioni effettuate nei Comuni della Provincia). Per quanto riguarda le ultime rilevazioni dei prezzi, nel Comune di Castiglione Olona:

- per Unità Abitative Residenziali site in posizione semi-periferica e in buono stato di manutenzione, si sono rilevati dei valori che vanno da un minimo di € 700/00 ad un massimo di € 900/00.
2. Agenzia del Territorio della Provincia di Varese: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati pubblicati nel 2° semestre del 2020). Per quanto riguarda le ultime rilevazioni dei prezzi nel Comune di Castiglione Olona:
- per abitazioni civili site in zona semi-periferica e in buono stato conservativo si sono rilevati dei valori che vanno da un minimo di € 950/00 ad un massimo di € 1.200/00.
3. Infine, una indagine effettuata in collaborazione, anche, con alcuni operatori immobiliari del luogo ha portato a prendere in considerazione che, nel Comune di Castiglione Olona:
- per abitazioni civili site in zona semi-periferica e in buono stato conservativo si sono rilevati dei valori che vanno da un minimo di € 1.120/00 ad un massimo di € 1.400/00.

per i box:

4. Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese: Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese (approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23/09/2020 sulla base delle rilevazioni effettuate nei Comuni della Provincia). Per quanto riguarda le ultime rilevazioni dei prezzi, nel Comune di Castiglione Olona:
- per le autorimesse singole site in posizione semi-periferica e in buono stato di manutenzione, si sono rilevati dei valori che vanno da un minimo di € 640/00 ad un massimo di € 880/00.
5. Agenzia del Territorio della Provincia di Varese: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati pubblicati nel 2° semestre del 2020). Per quanto riguarda le ultime rilevazioni dei prezzi nel Comune di Castiglione Olona:

- per le autorimesse singole site in zona semi-periferica e in buono stato conservativo si sono rilevati dei valori che vanno da un minimo di € 640/00 ad un massimo di € 8100/00.

6. Infine, una indagine effettuata in collaborazione, anche, con alcuni operatori immobiliari del luogo ha portato a prendere in considerazione che, nel Comune di Castiglione Olona:

- per le autorimesse singole site in zona semi-periferica e in buono stato conservativo si sono rilevati dei valori che vanno da un minimo di € 700/00 ad un massimo di € 950/00.

In conclusione, il perito incaricato ha effettuato una media lineare dei prezzi base rilevati dalle indagini conoscitive precedentemente sviluppate, ha quindi, determinato il più probabile valore di mercato attuale da attribuire alle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale:

➤ per la residenza:

$$[(700+900)/2 + (950+1.200)/2 + (1.120+1.400)/2]/3 = \mathbf{€ 1.045,00}$$

Valore di mercato attuale:

Superficie effettiva: mq. 74,83

Superficie commerciale: mq. 63,93

$$(mq. 63,93 \times \mathbf{€ 1.045,00}) = \mathbf{€ 66.806,85}$$

➤ per il box:

$$[(640+8800)/2 + (640+810)/2 + (700+9500)/2]/3 = \mathbf{€ 770,00}$$

Valore di mercato attuale:

Superficie effettiva: mq. 14,05

Superficie commerciale: mq. 14,05

$$(mq. 14,05 \times \mathbf{€ 700,00}) = \mathbf{€ 9.835,00}$$

Valore di mercato totale

Appartamento € 66.806,85

Box € 9.835,00

Totale = **€ 76.641,85**

8.5 Adeguamenti a correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e su base reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(76.641,85 x 5%) = € 3.832,09

- 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: = nessuna
- Spese tecniche: regolarizzazione urbanistica = nessuna
- Spese tecniche: regolarizzazione catastale = € 684,40
- Spese tecniche: Redazione e deposito APE = nessuna
- Oneri Notarili: a carico dell'acquirente = da quantificare
- Provvigioni di vendita per i mediatori:
a carico dell'acquirente = da quantificare
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:
a carico dell'acquirente = da quantificare

8.6 prezzo base d'asta:

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

(€ 76.641,85 – € 3.832,09 - € 684,40) = € 72.125,36

Arrotondamento per difetto nello stato libero dei beni = € 72.000,00

*** **

Allegati:

- la presente Relazione Peritale
- Allegato 1: Documentazione Fotografica
- Allegato 2: Rilievi
- Allegato 3: Documentazione Catastale
- Allegato 4: Documentazione Ipotecaria
- Allegato 5: Atti di Provenienza

- Allegato 6: Documentazione Urbanistico - Edilizia
- Allegato 7: Documentazione Amministratore
- Allegato 8: Documentazione Anagrafica
- Allegato 9: Verbali di sopralluogo
- Allegato 10: Checklist

Si invia per conoscenza:

Per i creditori:

- Condominio dei Pini (Cod. Fisc. 95014270128) via Gramsci nr. 18/A, Castiglione Olona (VA), nella persona dell'Amministratore Bruno Zannini. – assistito e rappresentato dall'avvocato Sonia Grimoldi del Foro di Busto Arsizio, con studio a Cislago in piazza Toti nr. 190 – PEC sonia.grimoldi@busto.pecavvocati.it
- ISEO SPV S.r.l. (Cod. Fisc. 05045600268) con sede legale a Conegliano Veneto (TV) in via Vittorio Alfieri nr. 1 - assistita e rappresentata dall'avvocato Marco Ferraro del Foro di Roma, con studio a Roma in viale Regina Margherita nr. 278 – PEC marcoferraro@ordineavvocatiroma.org

Per il debitore Esecutate:

- [REDACTED]

Con quanto sopra relazionato, il CTU ritiene di avere bene adempiuto all'incarico affidatogli.

Varese, 7 ottobre 2021

Il CTU incaricato

