
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 169/2023

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

La seguente relazione peritale dell' edificio residenziali viene effettuata in un singolo Lotto.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Proprietà [REDACTED]
Abitazione + Box in Biandronno Via Pio Selvini n. 60

Esperto alla stima: [Geom Lodi Roberto](#)
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it



INDICE SINTETICO CORPO A**1. Dati Catastali**

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 8, particella 1595, sub 22

2. Possesso

Bene: Via Pio Selvini – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dai proprietari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pio Selvini n 60 – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no, possibile solo mediante intervento di servo scale al piano

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pio Selvini – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Creditore Procedente: [REDACTED]
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari non esegutati : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni : SI



INDICE SINTETICO CORPO B

1. Dati Catastali

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 8, particella 1595, sub 8

2. Possesso

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dai proprietari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Comproprietari non eseguiti : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

Lotto: 001

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni : SI



Bene in BIANDRONNO
Lotto 001
 Via Pio Selvini n. 60 – Biandronno 21024

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

LOTTO 001 Corpo A+B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T-2, con autorimessa al piano Terra, in fabbricato residenziale complessivo è composto da dodici unità immobiliari residenziali dodici autorimesse con relative cantine appartenenti a diversi proprietari; unità oggetto dell'esecuzione appartenente agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in Biandronno in Via Pio Selvini n. 60, zona a circa Km 1,00 dal centro di Biandronno e a circa Km 20 da Varese.

Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto l'immobili oggetto di esecuzione riferiti al Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] possa essere convenientemente venduto in singolo lotto

Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione + B Autorimessa

Corpo A

Abitazione di tipo civile [A/3] sita in Via Pio Selvini n. 60 a Biandronno

Unità immobiliare posta al piano secondo uso residenziale composta da locale ingresso, locale cucina, locale soggiorno, tre camere, locale servizio igienico e terrazzo annesso alla cucina, al soggiorno e a due camere. All'appartamento vi è annessa locale cantina al piano Terreno. Si accede tramite scala interna comune condominiale con altre unità immobiliari.

Corpo B

Autorimessa [C/6] sita in Via Pio Selvini 60 a Biandronno

Unità immobiliare posta al piano terreno uso autorimessa composta da unico locale. Si accede tramite corte interna comune con altri e accesso dalla strada principale di Via Pio Selvini.



Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A+B:

- [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2 in stato di separazione dei beni.

Pignoramento: quota di 1/1 proprietà a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in stato di separazione dei beni

[REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in stato di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Biandronno

NCEU

Lotto 1 corpo A

Abitazione di tipo economico: Fg. 8, Mapp. 1595 sub 22 - Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 – sup. metri quadrati 102,00 – Totale escluso aree scoperte mq 98,00 -rendita € 147,71 – Via Pio Selvini n. 60 piano: T-2

CT

Foglio logico n. 9 particella n. 1595 qualità ente urbano, superficie mq 1500 (si riferisce all'intera area del mappale 1595 sulla quale è stato edificato l'intero edificio condominiale).

NCEU

Lotto 1 corpo B

Autorimessa: Fg. 8, Mapp. 1595 sub 8 - Cat C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 12,00, dati di superficie mq 13- rendita € 11,16 – Via Pio Selvini n. 60 Piano Terra.

Dati derivanti da:

NCEU

Lotto 1 corpo A

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

-Variazione Toponomastica del 10/02/2004 Pratica n. VA0046546 in atti dal 10/02/2004 Variazione Toponomastica (n. 12184.1/2004)

-Variazione del 19/03/2013 Pratica n. VA0045866 in atti dal 19/03/2013 Bonifica identificativo Catastale (n. 13997.1/2013).

- Variazione del 05/07/2017 Pratica n. VA0082323 in atti dal 05/07/2017 Protocollo NSD n. Aggiornamento Planimetrico (n. 17157.1/2017) dati relativi alla planimetria :data di presentazione 15/07/1971 prot. n.33.

- Variazione Toponomastica del 04/05/2020 Pratica n. VA0040065 in atti dal 04/05/2020 Variazione Toponomastica D0Ufficio (n. 14011.1/2020).



CT

Lotto 1 Corpo A+B

- Impianto meccanografico del 03/12/1984
- Variazione d'Ufficio del 19/03/2013 Pratica n. VA0045872 in atti dal 19/03/2013 Attività A16 Allineamento Cartografico-Bic (n. 4005.1/2013).

NCEU

Lotto 1 corpo B

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione Toponomastica del 10/02/2004 Pratica n. VA0046531 in atti dal 10/02/2004 Variazione Toponomastica (n. 12170.1/2004)
- Variazione del 19/03/2013 Pratica n. VA0045831 in atti dal 19/03/2013 Bonifica identificativo Catastale (n. 13979.1/2013).
- Variazione Toponomastica del 04/05/2020 Pratica n. VA0040051 in atti dal 04/05/2020 Variazione Toponomastica D'Ufficio (n. 13997.1/2020).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo A

Altra Unità Immobiliare, ad est strada Via Pio Selvini, a sud altra unità immobiliare, ad ovest mappale n 1596; salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo B

Altra unità immobiliare, ad portico comune, a sud altra unità immobiliare, a ovest mappale n. 1596; salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lotto 1 corpo A+B

- Alla data del sopralluogo (11.01.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15/07/1971.

(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15.07.1971 estratta dalla scrivente in data 13/11/2023.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A + B:

Caratteristiche zona:

Appartamento ubicato a circa Km 1 dal centro del comune di Biandronno. L'appartamento è parte di un edificio condominiale suddiviso in quattro piani fuori terra, con n. 12 unità autonome distinte con area esterna a cortile con accesso pedonale e carraio (questi comuni) dalla Via principale Pio Selvini. Zona periferica residenziale del comune di Biandronno, tipica casa degli anni 1970 prevalentemente di tipo non recente, con sufficiente appetibilità in quanto servita da stazione ferroviaria nei comuni limitrofi di Gavirate o Azzate line Varese- Milano L'immobile in generale è tipico degli anni 70 con finiture esterne dell'intero edificio tipiche. All'interno della singola unità oggetto



di esecuzione presenta uno stato di discreta manutenzione generale. L'edificio non è dotato di ascensore. Per quanto riguarda il parcheggio, discreta la possibilità esterna nella corte, nelle vicinanze scarsa.

Area urbanistica:

A traffico intenso sulla Via Principale Pio Selvini , presenza in zona supermercati nei Comuni limitrofi (Gavirate, Bodio, Azzate) e qualche negozio nel centro di Biandronno, con banca ufficio postale e municipio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Sufficiente il collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Varese – Milano a circa Km 10-11. Discreto il collegamento Linea autobus con fermata a circa 200 mt linea autobus N 21 per Varese. Distanza da Varese circa Km 20. Distanza imbocco autostradale per Milano km 8-9 circa.

Servizi offerti dalla zona:

Sufficiente la presenza di servizi, con attività commerciali nei Comuni limitrofi Scuola elementare a circa mt 300,00. Negozi di prima necessita nelle vicinanze nel centro di Biandronno.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 corpo A+B

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 11/01/2024 con GIVG riscontrando il [REDACTED] esecutato e non [REDACTED], che in base alla comunicazione dell'anagrafe del Comune di Biandronno non è reperibile a detto indirizzo di residenza.

Alla date del sopralluogo, alla presenza dell' GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo, (vedasi allegato D).

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio d Varese e Gavirate, non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato. (vedasi allegato I)

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 15/01/2024 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:Nessuno



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

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** Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del [REDACTED] numero repertorio [REDACTED]. Notaio Dott. Candore Carmelo con sede in Arcisate a favore della Banco [REDACTED] spa **Iscritto a Varese in data** [REDACTED] n. [REDACTED] gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione in Biandronno, a carico dei [REDACTED]

Importo capitale €. 79980,02

Importo ipoteca €. 159960,04

Durata anni 30

4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/04/2021 n. rep 725 emesso dal Tribunale d Varese, **trascritto a Varese il 13/10/2023 ai nn. 20164/14403** promosso dal "Condominio Pio Selvini" contro i Sig.ri [REDACTED] Mounia gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.
Atto eseguito per la somma €. 7999,42 oltre il costo della notifica interessi legali maturati e maturandi, spese e competenze legali ecc.

Altre trascrizioni:

Ipoteca

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali
Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 15/01/2024 e copia atto di provenienza richiesto al notaio redattore Dott. Candore Carmelo).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 corpo A+B

Spese condominiali scadute: Ve ne sono.

In riferimento alla comunicazione inviata dall'Amministratore condominiale si elencano le spese insolte nel biennio come richiesto dal quesito:

Biennio anno 2022-2023 = €. 1823,79

Biennio anno 2023-2024 = €. 1267,59

Totale **€. 3091,38**

Spese ordinarie media annue €. 2050,00

Non vi sono altre cause in corso oltre l'attuale e non vi sono spese straordinarie in corso alla data della presente perizia.

Millesimi di proprietà 83,39 millesimi di riscaldamento 79,75

(vedasi allegato N copia regolamento condominiale e comunicazione Amministratore Condominiale)

Altre Spese scadute: Non ve ne sono

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile alla data della presente perizia, a meno di opere di formazione rampe di accesso o servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato e acqua calda autonomo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica classe energetica G. (vedasi allegato F, nell'atto di compravendita dott Candore Carmelo).

4

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 agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 13/11/2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

- La quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in oggetto identificata in Comune di Biandronno foglio n 8 mappale n. 1595 sub 22 e 8 è pervenuta agli esecutati [REDACTED] per Atto Dott Candore Carmelo repertorio n. 53351/44760 del 01/08/2017, Trascritto a Varese il 02/08/2017 ai nn. 14813/10002, [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{3}$, [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{3}$ [REDACTED]

Si rimanda al titolo allegato sotto (F) per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. F: copia atto di provenienza reperita dalla scrivente presso notaio redattore Dott Candore Carmelo)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intera proprietà identificata nel Comune di Biandronno foglio n. 8 mappale n. 1595 sub 22 e 8 è pervenuto dai [REDACTED] per atto di compravendita a firma Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate repertorio n. [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno della piena proprietà è pervenuto per denuncia di successione in morte [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{1}$ deceduto [REDACTED] denuncia di successione registrata a [REDACTED] e trascritta a Varese [REDACTED] e con accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il 02/08/ 2017 ai nn. 14814/10003.
- Al [REDACTED] è pervenuto per atto di compravendita del [REDACTED] a firma Dott. [REDACTED] notaio in Busto Arsizio trascritto a Varese [REDACTED] nn. [REDACTED] dalla " Azienda Lombarda per L'edilizia residenziale delle Provincia di Varese denominata A.l.e.r. con sede in Varese Via Como n. 13 P.iva n. 00214310120.

(all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Biandronno in data 15/11/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie degli interventi realizzati:

- Nulla Osta in data 16.07.1969 n. 418 per costruzione dell'intero edificio condominiale presentata a nome A.L.E.R
- In data 03/03/1973 viene rilasciata licenza di abitabilità.

(allegati sotto M: Licenza Edilizia n 418/69 , Abitabilità del 1973)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale**Identificativo corpo A-B (Abitazione+ Autorimessa)**

Alla data del sopralluogo (11.01.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. In particolare si segnala che nel locale cantina al piano terra, già nel progetto originale del 1969 viene indicata una larghezza del locale di mt 2,30 circa in realtà è di mt 1,80.

Per tali difformità potrà essere presentata una SCIA in sanatoria per difformità opere interne con costi Comunali di sanzione per l'abuso pari ad €. 1000,00, al quale costo vanno aggiunti i costi tecnici del professionista abilitato pari a circa indicativamente €. 1000,00.

Alla data del sopralluogo (11.01.2024) l'immobile in oggetto sotto l'aspetto catastale è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15/07/1971.

Identificativo corpo B: (Autorimessa)

Alla data del sopralluogo (11.01.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo (11.01.2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15/07/1971.

Descrizione: di cui al Corpo A+B**Corpo A**

L'unità A in oggetto è parte di un fabbricato singolo di dodici appartamenti dislocati su vari piani, costruito nel 1969 e terminato nel 1972-73.

Edificio di tipologia tipica del periodo, con ingresso comune carrabile e pedonale.

Zona distante dal centro Varese circa Km 20,00, nel comune di Biandronno; zona servita e collegata con fermate autobus a circa mt 200, con il sistema di trasporto pubblico ferroviario a circa mt. Km 10-11 nel comune di Azzate.

Appartamento facente parte di fabbricato con giacitura regolare, con accesso interno tramite scala comune. L'unità in oggetto di tipo civile con materiali e finiture di sufficiente qualità. E' composta al momento del



sopralluogo da: una zona ingresso, un locale cucina, un locale soggiorno, tre camere di cui due matrimoniale e una singola, un bagno, un disimpegno notte, e quattro terrazzi collegati direttamente uno con locale cucina, uno con soggiorno, altro con locale camera matrimoniale e altro con camera singola. Vi sono barriere architettoniche per l'accesso all'appartamento, in quanto presente scale che dall'accesso principale conduce all'ingresso dell'appartamento. Nel locale bagno si sono riscontrate tracce di umidità all'intradosso soletta. Al piano terra locale cantina. Il locale cantina al piano terra si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Corpo B

Unità immobiliare uso Autorimessa posto nel piano terra . Si accede tramite area esterna comune con altri. Il locale Autorimessa piano terra si presenta in sufficiente condizioni.

Caratteristiche descrittive corpo A+B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione. Per le finiture di pareti e soffitti in discreto stato di manutenzione, si rileva alla data del sopralluogo delle traccia di umidità interne in corrispondenza del soffitto del bagno . Per quanto riguardano i serramenti esterni di tipo in pvc finitura bianca con vetratura doppia si presentano in buone condizioni. Per la parte esterna dell'intero edificio si presenta in discrete condizione , tranne la parete nord che presenta tracce di umidità, qualche intervento necessario di ordinaria manutenzione per pareti esterne. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco civile; condizioni buone della soletta e degli intonaci ;
<i>Pareti (interne):</i>	in mattoni di laterizio intonacati al civile, condizioni buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagno condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento dell'epoca e in monocottura nel bagno sempre dell'epoca Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc finitura bianco con doppio vetro; condizioni: buone protezione: sistemi oscuramento a persiane in pvc condizioni: sufficienti



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in tipo legno impiallacciato laccato con vetro interposto condizioni: sufficienti, manca vetro porta camera
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino ingresso in legno impiallacciato con posa di sistema a barre interne di sicurezza con finitura in legno color noce condizioni: discrete
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, impianto completo condizioni: impianto originario per l'epoca di esecuzione nel 1970 Certificazioni: non rinvenuta.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Gas (Impianto cottura):</i>	Impianto a norma per l'epoca di esecuzione: certificazione non rinvenute
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia; impianto Boiler a gas marca Vailant AtmoMag Certificazioni: non rinvenute .
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Impianto centralizzato riscaldamento condominiale condizioni: buone Certificazioni: non rinvenuta Elementi riscaldanti ; in alluminio
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente.
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	Antenna condominiale Presente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Rivestimento ad intonaco civile tinteggiato al quarzo condizioni: discrete, scarsa parete nord
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Atrio e scala comune pareti intonacate al civile color bianco Condizioni: Buone Rivestimento scala condominiale in travertino lucidato
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino in alluminio con vetratura semplice condizioni: discrete
<i>Portineria</i>	Non presente



Ascensore (impianto): Non Presente

Stato di conservazione : Complessivamente discrete condizioni, non
 interna del bene e necessitano di manutenzione straordinaria, solo
 facciate qualche intervento parete nord

Stato di conservazione
 e manutenzione parti : Complessivamente in buono stato
 comuni

Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in sufficiente stato di conservazione e non necessita di opera di manutenzione . Per le finiture di pareti e soffitti in discreto stato non si rileva alla data del sopralluogo tracce di umidità interne. Per quanto riguardano il portone di accesso di tipo basculante in alluminio smaltato si presenta in sufficiente condizioni. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Plafoni (componente edilizia): Soletta a travetti prefabbricati e interposti blocchi di laterizio, con rasatura a intonaco al rustico; condizioni sufficienti della soletta e degli intonaci ;

Pareti (interne): in mattoni di laterizio o cls intonacati al civile, condizioni discrete.

Rivestimento
 (componente edilizia):Rivestimento ;
 Ubicazione:
 condizione:

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento liscio
 Condizioni: sufficiente

Infissi esterni: tipologia: basculante in lamiera preverniciata Ral ;
 condizioni: sufficiente
 protezione:
 condizioni:

Infissi interni: tipologia:
 condizioni:

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale:
 condizioni:



Impianto elettrico tipologia: sottotraccia
Elektrico (impianto): condizioni: sufficiente a norma per l'epoca di esecuzione nel 1970-73
 Certificazioni: non rinvenuta

Idrico (impianto): tipologia:
 alimentazione:

Gas(Impianto cottura): Impianto: no
 Di esecuzione:
 certificazione;

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia;no
 Certificazioni:

Termico (impianto): tipologia: no
 condizioni:
 Certificazioni:
 Elementi riscaldanti ; no

Allarme (impianto): no
TV: no
 no
Citofono (impianto): no

Rivestimento facciata fabbricato: condizioni:

Atrio e parti comuni corsello ingresso): Condizioni:
 Rivestimento:

Portone di ingresso: tipologia: in lamiera verniciata
 condizioni:

Portineria Non presente

Ascensore (impianto):

Stato di conservazione : Complessivamente sufficienti condizioni, interna del bene e facciate

Stato di conservazione: e manutenzione parti comuni



Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A+B

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:

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	94,71	100%	94,71
Terrazzi	sup lorda di pavimento	14,69	25%	3,67
Cantina	sup lorda di pavimento	6,46	40%	2,58
TOTALE				Mq100,96 Arrotondata 101,00 Area pert.

CORPO B

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	12,96	100%	12,96
TOTALE				12,96 Arrotondata 13,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, 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 zona catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2023 – 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 001**CORPO A + B**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	101,00	€ 850,00	€ 858500
Autoriessa (C6)	13,00	€ 700,00	€ 9100,00
TOTALE			€ 94950,00

Valore corpo	€ 94950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	101,00	€ 85850,00	€ 85850,00
B	Autorimessa	13,00	€ 9100,00	€ 9100,00
				TOT € 94950,00

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 calcolato solo sul Corpo A+B:

- €. 4747,50

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:

-€. 2000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00



Pendenze Condominiali nell'ultimo biennio

€. 3091,38

N.B. Si fa presente al futuro acquirente che dovrà acquisire dall'Amministrazione Condominiale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà degli esecutati [REDACTED]

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= €. 85111,12 **Arr. a € 85000,00**

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 da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,:
Stato immobile libero riduzione 0 %:

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di trasferimento": **€ 85000,00**

Arcisate li 19/01/2024

L'Esperto

Geom Lodi Roberto



Si allegano i seguenti documenti:

- LOTTO 1 PROPRIETA** [REDACTED]
Allegato A : Documentazione fotografica
Allegato B : Schede catastali e visure
Allegato C: Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia [REDACTED]
Allegato D. Comunicazione IGVG
Allegato E : Visure conservatoria
Allegato F: Copia atto di provenienza e APE
Allegato G: Estratto di mappa
Allegato H: Scheda controlli per udienza ex art 569 c.p.c
Allegato I: Risposta agenzia entrate contratti di affitto non in essere
Allegato L: Copia perizia direttiva garante
Allegato M: Copia pratiche edilizie
Allegato N; Copia regolamento condominiale e comunicazione Amministratore per spese insolute
Allegato O: copia avvenuto invio perizia alle parti
Allegato P: Copia ricevute spese sostenute.
-

