
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **81/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CHIODINI ELISABETTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Abitazione in Gavirate
Viale Verbano n.59

Esperto alla stima: Geom. Zarantonello Paola
Email: paola@centroelab.it
Pec: paola.zarantonello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Verbano n.35 (affisso n.59) – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Fabbricati – Abitazione A/3

Dati Catastali: fabbricati sez.GA foglio 7, particella 1256 sub -

2. Possesso

Bene: Viale Verbano n.59 – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: libero al momento del sopralluogo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Verbano n.59 – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità no

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Verbano n.59 – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Viale Verbano n.59 – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Viale Verbano n.59 – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Verbano n.59 – Gavirate

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: la successione di [REDACTED] non risulta trascritta nei registri immobiliari.



Bene in Gavirate
Lotto Unico
 Viale Verbano n.59 – Gavirate

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:

Abitazione unifamiliare disposta su due piani fuori terra e un seminterrato, oltre solaio, con annessa area pertinenziale. Il fabbricato è una vecchia costruzione di tipo economico, edificata negli anni "39/40", ubicata in una zona semicentrale a destinazione residenziale e commerciale. L'accesso all'immobile avviene su Viale Verbano al n.59 (numero affisso), catastale n.35. Scadente lo stato di manutenzione generale.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Viale Verbano n.59 – Gavirate

Unità immobiliare di vecchia costruzione edificata su tre livelli collegati da scala interna e internamente così disposta: al piano terra ingresso/vano scala, due locali, cucina, veranda; al primo piano disimpegno/vano scala, tre locali, ripostiglio, bagno, terrazzino, balcone; al piano seminterrato cantine, ripostiglio, wc. Risulta annessa all'abitazione porzione di area esclusiva. Scadente lo stato di manutenzione.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 2/12
 - [redacted] titolare del diritto di proprietà per 5/12 -
 - [redacted] titolare del diritto di proprietà per 5/12

Pignoramento: quota di 5/12 a favore di [redacted]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 2/12 -
 - [redacted] titolare del diritto di proprietà per 5/12 -
 - [redacted] titolare del diritto di proprietà per 5/12 -

Descrizione:

Comune di Gavirate

Sez.GA Fg. 7 Particella 1256 sub - Cat.A/3 zona cens.- cl.2 consistenza vani



9,5 - sup. catastale totale 202 mq, totale escluse aree scoperte 195 mq. –
rendita €353,26 – Viale Verbano n.35 piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze della proprietà con area annessa da nord come da scheda:

strada Comunale, mappale 2223, strada (Viale Verbano), altra proprietà mappale 5298.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (15/01/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 31/12/1939 ad eccezione di un wc con piccola finestra ricavati in una porzione della cantina che sporge sul lato nord del fabbricato al piano seminterrato. Sempre al piano seminterrato si rilevano anche due aperture sulla parete sud del ripostiglio e posizionamento di tettoia in metallo e ondolux su lato nord. Al primo piano la finestra sul lato est del fabbricato risulta realizzata di dimensioni inferiori. La vetustà delle opere lascia intuire che la realizzazione è presumibilmente avvenuta all'epoca della costruzione dell'immobile o comunque in un breve arco temporale successivo alla costruzione. Si annota inoltre che il solaio sottotetto non è rappresentato. Sulla scheda catastale si rileva nota del tecnico d'ufficio che, eseguito sopralluogo per attestare la rispondenza della planimetria catastale al vero, descrive: "non rispondente allo stato di fatto – manca solaio".

A seguito di ispezione cartacea in data 13/05/2021 presso l'Agenzia del Territorio di Varese è emerso che l'accertamento e classamento dell'immobile è avvenuto in data 02/12/1943. La consistenza catastale totale accertata (vani 9,5) comprendeva anche la soffitta.

Si annota inoltre che la visura riporta unico piano terra anziché piano T/1/S1. La planimetria potrà essere rettificata per "esatta rappresentazione grafica", oltre variazione di toponomastica per aggiornamento numero civico, tramite procedura Docfa, costo indicativo €.600,00 circa.

L'estratto di mappa estratto dalla scrivente rappresenta correttamente il fabbricato.

L'area di pertinenza è identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune di Gavirate

Fg.9 particella 1256 Qualità ente urbano Classe- Superficie mq.290

Dati derivati da:

-Impianto meccanografico del 03/12/1984

(All. A: schede catastali estratte dalla scrivente in data 10.12.2020; visura catastale estratta dalla scrivente in data 10.12.2020 e aggiornate in data 06.05.2021, estratto di mappa estratto dalla scrivente in data 06/05/2021)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale, costituita prevalentemente da abitazioni singole e plurifamiliari di vecchia costruzione.

Area urbanistica:

Viale Verbano è una Strada Statale (SS394 del Verbano Orientale) a traffico medio/alto che collega Gavirate a Luino e a Varese. Scarsa la disponibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: servizio autobus con fermata a circa mt.350,0 e a circa mt.500,0 Stazioni Ferroviarie Trenord. L'ingresso Autostrada A8 si trova a circa km.14,0.

Servizi offerti dalla zona:

A circa km.1 si trova il centro del Comune di Gavirate dove sono raggiungibili Municipio, Ufficio Postale, Istituti Bancari, Farmacia e esercizi commerciali vari. A circa mt.700,0 si trova Istituto Statale di Istruzione Superiore e a mt.500 Chiesa Parrocchiale.

Il "Centro Commerciale Campo dei Fiori" è raggiungibile a circa km.2,0.

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo A

Al sopralluogo del 15 gennaio 2021 alle ore 11.30 sui luoghi era presente l'esecutato signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso all'immobile. Con il custode Giudiziario si è proceduto quindi all'ispezione e alla presenza dello stesso si sono svolte le operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico.

(all. A: 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 08.06.2021 e 09/06/2021 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:

- ◆ **Domanda Giudiziale:** - Domanda Giudiziale del 13/07/2019 rep. 1 **trascritto a Varese il 22/07/2019 ai nn. 13575/9346** Autorità emittente TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO – Busto Arsizio (VA) c.f. 81010050128 – Accertamento qualità di eredi – richiedente [REDACTED] – a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]



[REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificati al Catasto Fabbricati Comune di Gavirate sez.GA fg.7 particella 1256 sub.-

A margine della nota sono presenti annotazioni:

SI PRECISA CHE CON L'ATTO DI CITAZIONE DI CUI SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE LA SIGNORA [REDACTED] HA CITATO I SIGNORI [REDACTED] A COMPARIRE AVANTI IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ALL'UDIENZA DEL GIORNO 11 DICEMBRE 2019, PER SENTIRE ACCOGLIERE LE SEGUENTI TESTUALI "CONCLUSIONI PIACCIA ALL'ILL.MO GIUDICE ADITO, CONTRARIIS REJECTIS: 1) NEL MERITO: - ACCERTARE E DICHIARARE CHE I SIGNORI [REDACTED] HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA' DEL [REDACTED] PER LE CAUSALI SOPRA DEDOTTE E PER L'EFFETTO DICHIARARE L'ACCETTAZIONE DELLA PREDETTA EREDITA' DA PARTE DEI CONVENUTI. - ACCERTARE E DICHIARARE E STATUIRE CHE I SIGNORI [REDACTED] SONO EREDI DEL [REDACTED] DECEDUTO IL 15.6.2014. - AUTORIZZARE E DISPORRE LA TRASCRIZIONE DI TALE SENTENZA NEI CONFRONTI DEL SIGNOR [REDACTED] CON OGNI CONSEGUENTE PROVVEDIMENTO E STATUZIONE DI LEGGE. 2) IN VIA ISTRUTTORIA: SI CHIEDE DI ESSERE AMMESSI ALLA PROVA PER INTERPELLO DEI CONVENUTI E TESTI SUI CAPITOLI CHE PRECEDONO NELLA PARTE DELLE PREMESSE E SU QUELLI MEGLIO INDICATI NELLE MEMORIE DI RITO. SI INDICA A TESTE IL LEGALE RAPPRESENTANTE DEL GRUPPO IMMOBILIARE [REDACTED] A CONFERMA DELL'INCARICO CONFERITO DAI CONVENUTI DI CUI AL DOC. 6 PRODOTTO. OVE OCCORRA SI CHIEDE DISPORSI CTU VOLTA A VALUTARE LA CONDOTTA CONCLUDENTE E TACITA DEI CONVENUTI IN RELAZIONE A QUANTO DEDOTTO IN PREMessa. 3) SPESE DI LITE INTERAMENTE RIFUSE."

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 Giudiziale – Iscritta a Varese in data 01/08/2017 ai nn. 14487/2210**, atto giudiziario del 25/06/2017 rep. n.303 Tribunale di Busto Arsizio – Busto Arsizio (VA) c.f. 81010050128, a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:

[REDACTED] (proprietà per 1/6)

Capitale € 20.755,59

Interessi € 10,12

Spese € 11.234,29

Importo complessivo € 32.000,00

Tasso interesse annuo -

Durata anni -



A margine della nota sono presenti annotazioni:

SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE E' ESENTE DALL'IMPOSTA DI BOLLO, DALL'IMPOSTA IPOTECARIA E DA OGNI SPESA, TASSA O DIRITTO DI QUALSIASI SPECIE E NATURA AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE 11/08/1973 N. 533 E DELLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. 11 DEL 20/12/2002 - PROT. N. 95109, IN QUANTO ESEGUITA A GARANZIA DI CREDITI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E PER CONTRIBUTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI COME EVIDENZIATO NEL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta a Varese in data 25/09/2017 ai nn. 16937/2551**, atto giudiziario del 12/07/2017 rep. n.364 Tribunale di Busto Arsizio – Busto Arsizio (VA) c.f. 81010050128, a favore di [REDACTED] d. [REDACTED] per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:

[REDACTED] (proprietà per 1/6)

Capitale € 4.968,96
 Interessi € 58,80
 Spese € 2.972,24
 Importo complessivo € 8.000,00
 Tasso interesse annuo -
 Durata anni -
 A margine della nota sono presenti annotazioni:

SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE E' ESENTE DALL'IMPOSTA DI BOLLO, DALL'IMPOSTA IPOTECARIA E DA OGNI SPESA, TASSA O DIRITTO DI QUALSIASI SPECIE E NATURA AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE 11/08/1973 N. 533 E DELLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. 11 DEL 20/12/2002 - PROT. N. 95109, IN QUANTO ESEGUITA A GARANZIA DI CREDITI PER PRESTAZIONI DI LAVORO E PER CONTRIBUTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI COME EVIDENZIATO NEL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta a Varese in data 15/12/2017 ai nn. 23138/3492**, atto giudiziario del 09/10/2017 rep. n.1985 Tribunale di Como – (CO) c.f. 80026370132, a favore di "[REDACTED]" [REDACTED] per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico dell'esecutato:

[REDACTED] (proprietà per 1/6)

Capitale € 15.670,85
 Interessi € 7.258,48
 Spese € 7.070,67
 Importo complessivo € 30.000,00
 Tasso interesse annuo -
 Durata anni -



A margine della nota sono presenti annotazioni:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE DELL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A MILANO 2 IN DATA 22-11-2017 AI NN. 140816/26108 COME DA DUPLICATO DI QUIETANZA CHE SI UNISCE.

Ipoteca legale: Iscritta a Varese in data 18/04/2019 ai nn. 7253/1145, atto amministrativo del 16/04/2019 rep. n.3316/11719 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in Varese, Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi n.1 - Varese) contro

per la quota di 1/4 per il diritto di proprietà dell'unità oggetto della presente
 Importo capitale € 124.621,10
 Spese € -
 Importo complessivo € 249.242,20
 Tasso interesse annuo -
 Durata -

A margine della nota sono presenti annotazioni:

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11776201800001008000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 26092018 NUMERO DI RUOLO: 250653, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TN6, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11102016 NUMERO DI RUOLO: 250075, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TN6, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122017 NUMERO DI RUOLO: 2980, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12801, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 11032014 NUMERO DI RUOLO: 3525, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12801, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 06052015 NUMERO DI RUOLO: 3728, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 12801, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 16052016 NUMERO DI RUOLO: 3400, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 12801, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 12052017

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Verbale di Pignoramento Immobiliare del 26/03/2019 rep. 2131 **trascritto a Varese il 24/04/2019 ai nn. 7523/5089** promosso da per il diritto di proprietà per la quota di 5/12 gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati al Catasto Fabbricati Comune di Gavirate sez.GA fg.7 particella 1256 sub.-

A margine della nota sono presenti annotazioni:

SI CHIEDE ESESIONE PER CAUSA DI LAVORO LEGGE 11/08/1973 N. 533, ART. 10

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.



Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 08/06/2021 e 09/06/2021)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo A

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Area Finanziaria del Comune di Gavirate la posizione debitoria per gli immobili in oggetto.

Si riporta quanto comunicato dal responsabile dell'Area Finanziaria del Comune di Gavirate in data 07/04/2021:

Facendo seguito alla Sua richiesta pervenuta in data 17/02/2021, prot. 2893, relativa all'immobile sotto indicato:

FABBRICATO - VIALE VERBANO N. 35									
DECORRENZA	SEZ.	FG.	PARTICELLA	CAT	CL.	RENDITA			
							% POSSESSO	% POSSESSO	% POSSESSO
07/05/2011	GA	7	1256	A/3	2	353,26	16,67%	16,67%	16,67%
15/06/2014	GA	7	1256	A/3	2	353,26	16,67%	16,67%	16,67%
01/01/2018	GA	7	1256	A/3	2	353,26	16,67%	41,67%	41,67%

si comunica la situazione tributaria relativa agli insoluti ai fini ICI/IMU per il periodo dal 07/05/2011 al 31/12/2020, come specificato nelle sotto indicate tabelle:

CAIRATI MARIA LUISA										
ICI	IMU									
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totale dovuto
17,16		43,93	47,87	102,87	102,87	102,87	102,87	102,87	102,87	726,18

LURASCHI ALBERTO VINCENZO										
ICI	IMU									
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totale dovuto
17,16							206,17	129,17		352,51

LURASCHI ALESSANDRO PAOLO										
ICI	IMU									
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totale dovuto
17,16		43,93		50,77	51,87		257,17		257,17	678,08

Si precisa inoltre che sulle somme dovute non sono stati applicati le sanzioni ed i relativi interessi.

Si comunica che nulla è dovuto ai fini TASI.

Per un totale complessivo di € 1.756,77

(all. B: Dichiarazione di Credito rilasciata da Responsabile Area Finanziaria)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche (salvo adeguamenti).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica:

per l'immobile oggetto della presente, non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08/06/2021 e 09/06/2021 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 5/12, in forza di:
 - per 2/12 di quota successione di [REDACTED] registrata a [REDACTED] (dichiarazione integrativa registrata a Saronno il 17/11/2015 n.672 volume 9990);
la successione di [REDACTED] non risulta trascritta nei registri immobiliari.
 - per 3/12 di quota successione testamentaria di [REDACTED] (dichiarazione integrativa registrata a Saronno il 23/10/2018 al n.369 volume 9990);
trascritta il 16/11/2018 ai nn.21724/15392
trascrizione di legato nota del 28/02/2018 ai nn.3658/2624

Comproprietari:

- per la quota di 2/12 di proprietà [REDACTED] pervenuta in forza di successione di [REDACTED] (dichiarazione integrativa registrata a Saronno il 17/11/2015 n.672 volume 9990);
la successione di [REDACTED] non risulta trascritta nei registri immobiliari.
- per la quota di 5/12 di proprietà [REDACTED] (beni pervenuti con stessa provenienza citata pe [REDACTED]).

Al quadro D della nota di trascrizione,

"Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare":



DEVOLUZIONE DISPOSTO TESTAMENTO DOTT. CHIAMBRETTI ALESSIO MICHELE PUBB IL 18/01/2018 REG.A VARESE IL 26/01/2018 AL N.2115 SERIE T.

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all. A : copia atti di provenienza e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio):

- Al signor [REDACTED] la proprietà è pervenuta per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in forza di successione testamentaria di [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Varese il 16/09/2011 ai nn.16421/10210.
- Alla signora [REDACTED] la proprietà è pervenuta per il diritto di proprietà per la quota di 3/6 in forza di successione testamentaria del coniuge [REDACTED] trascritta a Varese il 11/12/2015 ai nn.17883/12395 – accettazione tacita di eredità trascritta il 17/11/2020 ai nn.18165/12279;

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

(all. A: copia atti)

Continuità delle trascrizioni: la successione di [REDACTED] non risulta trascritta nei registri immobiliari.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli Uffici di edilizia privata preposti del comune di Gavirate in data 15 febbraio 2021 per la visione degli atti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

L'edificazione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 01/09/1967.

Per l'immobile in oggetto non sono reperibili pratiche edilizie/certificati di agibilità depositati agli atti. L'Ufficio tecnico ha comunicato quanto segue:

Prot.

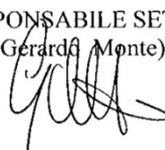
Gavirate, 21/04/2021

OGGETTO: accesso agli atti amministrativi.

Vista la richiesta di accesso agli atti presentata in data 15/02/2021 prot. n. 2644, relativa alle pratiche depositate presso lo scrivente ufficio riguardanti l'immobile residenziale sito in Viale Verbano n. 35 Gavirate, mapp. 1256 si comunica che, sulla base dei dati forniti ed in seguito ad una verifica degli atti d'archivio, non risulta reperibile alcuna pratica.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, con l'occasione si porgono distinti saluti.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE SETTORE TECNICO
(arch. Gerardo Monte)




Non essendo disponibili pratiche edilizie né tavole grafiche la conformità dell'immobile, di cui al successivo punto 7.1, è riferita alla scheda catastale depositata presso il Catasto Fabbricati di Varese in data 31/12/1939.

(allegato B: Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Gavirate).

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (15/01/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata in data 31/12/1939 ad eccezione di un wc con piccola finestra ricavati in una porzione della cantina che sporge sul lato nord del fabbricato al piano seminterrato. Sempre al piano seminterrato si rilevano anche due aperture sulla parete sud del ripostiglio e posizionamento di tettoia in metallo e ondolux su lato nord. Al primo piano la finestra sul lato est del fabbricato risulta realizzata di dimensioni inferiori.

Si annota inoltre che il solaio sottotetto non è rappresentato. Sulla scheda catastale si rileva nota del tecnico d'ufficio che, eseguito sopralluogo per attestare la rispondenza della planimetria catastale al vero, descrive: "non rispondente allo stato di fatto – manca solaio".

A seguito di ispezione cartacea presso l'Agenzia del Territorio di Varese è emerso che l'accertamento e classamento dell'immobile è avvenuto in data 02/12/1943. La consistenza catastale totale accertata (vani 9,5) comprendeva anche la soffitta.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate potrà essere effettuata mediante la presentazione di **Pratica SCIA in Sanatoria** con pagamento di Sanzione € 516,00;

(quanto sopra fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Oltre i costi sopra riportati si dovranno prevedere anche parcelle professionali a tecnici abilitati, costo indicativo di Euro 1.200,00.

La tettoia in metallo e ondolux rilevata al piano terra sul lato nord del fabbricato **dovrà essere rimossa**.

Si quantificano in circa €. 500,00 le spese per la rimozione e il trasporto del materiale alle discariche.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il PGT del Comune di Gavirate, risultano azionati in **Tessuto Urbano Consolidato – AMBITI RESIDENZIALI DELLA CENTRALITA' URBANA A STRUTTURA DENSA**

(Ved. allegato estratto da Piano delle Regole)

Descrizione
L'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato residenziale indipendente di vecchia costruzione in stato di abbandono. L'edificio è disposto su due piani



fuori terra e un seminterrato collegati da scala interna, con annessa piccola area di pertinenza.

La costruzione è posta in una zona semicentrale del Comune di Gavirate.

La tipologia edilizia presente è residenziale, costituita prevalentemente da abitazioni singole e plurifamiliari di vecchia costruzione.

Il fabbricato ha accesso da Viale Verbano al n.59 (catastale n.35), strada a traffico medio/alto che collega Gavirate a Luino e a Varese; scarsa la disponibilità di parcheggio.

A circa km.1 si trova il centro del Comune di Gavirate dove sono raggiungibili Municipio, Ufficio Postale, Istituti Bancari, Farmacia e esercizi commerciali vari.

A circa mt.700,0 si trova Istituto Statale di Istruzione Superiore e a mt.500 Chiesa Parrocchiale.

Il "Centro Commerciale Campo dei Fiori" è raggiungibile a circa km.2,0.

I mezzi di trasporto pubblico disponibili sono: servizio autobus con fermata a circa mt.350,0 e a circa mt.500,0 Stazioni Ferroviarie Trenord.

L'ingresso Autostrada A8 si trova a circa km.14,0.

L'abitazione in oggetto al sopralluogo si presentava in scadente stato di manutenzione con finiture datate e in cattivo stato di conservazione costituite da pavimentazione in piastrelle, serramenti in legno e vetro con scuri interni e persiane e tapparelle in legno esterne, tinteggiatura alle pareti.

E' presente vecchio impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa.

L'abitazione è internamente così distribuita: al piano terra ingresso/vano scala, due locali, cucina, veranda; al primo piano disimpegno/vano scala, tre locali, ripostiglio, bagno, terrazzino, balcone; al piano seminterrato cantine, ripostiglio, wc.

Risulta annessa all'abitazione porzione di area esclusiva.

Scadente lo stato di manutenzione.

H. interna media mt. 3,80 circa al p.t. mt.3,00 circa p.1.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale di mq.202,00 circa, oltre area.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	finitura: stabilitura e tinteggio condizioni: scadenti
<i>Pareti (interne):</i>	finitura: intonaco e tinteggio condizioni: scadenti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento: piastrelle ceramica Condizioni: scadenti



<i>Pavim. Interna</i>	Piastrelle d'epoca Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti legno e vetro; condizioni: scadenti
	protezione: persiane e tapparelle in legno esterne e scuri in legno interni condizioni: scadenti
<i>Infissi interni:</i>	porte legno e vetro condizioni: scadenti
<i>Porte di primo ingresso:</i>	portoncino in legno condizioni: scadenti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia condizioni: scadenti Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	sottotraccia
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	- Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	autonomo radiatori in ghisa condizioni: scadenti Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	-
<i>TV:si</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	no
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	intonaco - tinteggio e graffiti condizioni: scadenti
<i>Atrio e parti comuni- (componente edilizia):</i>	Condizioni: -
<i>Portone di ingresso:</i>	portoncino in legno
<i>Portineria</i>	=



Ascensore (impianto):	Assente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	scadente
<u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u>	-

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante di progetto 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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione p.T/1	Sup. lorda	154,00	100%	154,00
Veranda p.T	Sup. lorda	15,00	50%	7,50
Cantine p.S1	Sup. lorda	68,00	50%	34,00
Ripostiglio p.S1	Sup. lorda	15,00	25%	3,75
Terrazzo/balcon e p.1		10,00	30%	3,00
Area di pertinenza		150,00	10%	15,00
TOTALE		412,00		217,25 Arrotondata 217,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**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 Gavirate;

Abitazioni da ristrutturare min €/mq 500,00 max €/mq 650,00

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili su Gavirate – anno 2020 – Camera di Commercio Varese

Unità abitative

Nuove/ristrutturate min €/mq 1.700,00 max €/mq 2.100,00

Abitabili in buono stato min €/mq 900,00 max €/mq 1.300,00

Da ristrutturare min €/mq 450,00 max €/mq 650,00

Box

min €/unità 9.000,00 max €/unità 13.000,00

Posti auto

Singoli min €/unità 4.000,00 max €/unità 6.000,00

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020

Comune: GAVIRATE

Fascia/zona:

Centrale/V.IVNOVEMBRE,V.MAZZA,V.XXVAPRILE,V.MONCUCCO,V.VERBANO,V.MARCONI,V.GARIBALDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Abitazioni civili stato conservativo normale min €/mq 1.000,00 max €/mq 1.400,00
 Box stato conservativo normale min €/mq 930,00 max €/mq 1.000,00
 Ville e villini stato conservativo normale min €/mq 1.300,00 max €/mq 1.800,00

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 corpo A

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	217,00	€ 650,00	€ 141.050,00
TOTALE	217,00	€ 650,00	€ 141.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 141.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 141.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Unità immobiliare	217,00	€ 141.050,00	€ 141.050,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi rimborso forfetario di eventuali spese e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 7.052,50
Demolizione tettoia e trasporto materiale scarica	- € 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 2.316,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze: IMU dal 2011 al 2020 su intera proprietà	- € 1.756,77
8.5 Prezzo base d'asta corpo A:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.424,73 Arrot. € 129.000,00
Prezzo base intero lotto nello stato di "libero":	€ 129.000,00
Prezzo base "5/12" del lotto	€ 53.750,00

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, 14 giugno 2021

l'Esperto nominato
Zarantonello Paola

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Verbale sopralluogo, Visure storiche, E.d.M., Planimetrie catastali, Testamento e successione

Allegato B

Certificati di residenza storico, Certificato di stato di famiglia, Certificato di stato libero, Dichiarazioni di Credito, Dichiarazione Ufficio tecnico Comune Gavirate, ispezioni ipotecarie.

Allegato C

informazioni mercato immobiliare; estratto PGT, Fotografie.

Invio perizia alle parti: invio a mezzo posta pec

