
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.
97/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa D'Angelo Flaminia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione con posto auto coperto in Induno Olona (VA)
Via Gian Pietro Porro 136 – CAP 21056

Esperto alla stima: Geom. Sala Andrea
Email: andrea.sala@studiotecnicosala.it
Pec: andrea.sala@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 12, particella 2151, sub 524

Corpo: B

Categoria: Posto auto coperto [C/6]

Dati Catastali: foglio 12, particella 2151, sub 532

2. Possesso

Bene: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da Mohamed El Bouraoui (conduttore)

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da Mohamed El Bouraoui (conduttore)

(All. A: verbale di sopralluogo)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: Nessuno

Corpo: B

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

Corpo: B

Comproprietari non eseguiti : Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) – 21056

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Induno Olona (VA) – CAP 21056

Lotto 001

Via Gian Pietro Porro 136

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:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo e posto auto coperto al piano secondo sottostrada in fabbricato residenziale a carattere condominiale in Induno Olona (VA).

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) - 21056

Unità immobiliare posta al piano secondo (sottotetto).

Composta da soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno notte, due camere e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

Descrizione:

Comune di Induno Olona

Abitazione di tipo economico: Sez. Urbana -, Fg. 12, Mapp. 2151, Sub. 524 - Cat A/3, - classe 3, consistenza 4 vani – sup. catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq - rendita € 258,23 – Via Gian Pietro Porro n. 136 piano: 2.

Dati derivanti da:



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0438688 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219550.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2010 Pratica n. VA0199850 in atti dal 23/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14176.1/2010)
- VARIAZIONE del 23/06/2009 Pratica n. VA0197487 in atti dal 23/06/2009 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 25129.1/2009)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/04/2008 Pratica n. VA0125672 in atti dal 21/04/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6446.1/2008)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

prospetto su cortile; prospetto su cortile; area comune; altra unità immobiliare

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 23/06/2009.

(All. B: documentazione catastale)

Identificativo corpo: B

Posto auto coperto [C/6] sito in Via Gian Pietro Porro 136 – Induno Olona (VA) - 21056

Unità immobiliare posta al piano secondo sottostrada.

Quota e tipologia del diritto:

(All. B: documentazione catastale)

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Descrizione:

Comune di Induno Olona

Posto auto coperto: Sez. Urbana -, Fg. 12, Mapp. 2151, Sub. 532 - Cat C/6, - classe 9, consistenza 17 mq – sup. catastale totale 17 mq - rendita € 48,29 – Via Gian Pietro Porro n. 136 piano: S2.



Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0438714 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 219576.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2011 Pratica n. VA0004643 in atti dal 07/01/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1016.1/2011)
- DIVISIONE del 18/01/2010 Pratica n. VA0013917 in atti dal 18/01/2010 DIVISIONE (n. 1845.1/2010)
- DIVISIONE del 17/11/2009 Pratica n. VA0364436 in atti dal 17/11/2009 DIVISIONE (n. 54471.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2009 Pratica n. VA0079255 in atti dal 13/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7961.1/2009)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/04/2008 Pratica n. VA0125672 in atti dal 21/04/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6446.1/2008)

Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:

interrato; altra unità immobiliare; area comune; altra unità immobiliare
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 18/01/2010 per la presenza di n.2 pilastri non rappresentati graficamente e l'assenza di una finestra rappresentata graficamente.

(All. B: documentazione catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale del paese di Induno Olona, il condominio è posto in fronte alla Via Gian Pietro Porro (che porta alla strada statale 344 che funge da collegamento tra il capoluogo Varese e la Svizzera); zona residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B



La scrivente ha effettuato primo sopralluogo in data 11 settembre 2024 ad ore 11.30 (riscontrando l'immobile chiuso e nessuno presente) e secondo sopralluogo in data 16 settembre 2024 ad ore 16.30 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del secondo sopralluogo, alla presenza del Custode e del Sig. (conduttore), 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 allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Sig. e famiglia, come da contratto di locazione del 01/11/2020 registrato in data 05/11/2020 (Verbale di sopralluogo allegato sotto "A"). L'immobile corpo B non è oggetto di contratto di locazione e occupato dal conduttore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A e B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 12/11/2024, 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:

Nessuna.

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 11/11/2014 ai nn. **15275/2385** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 09/05/2014

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 24/03/2010 ai nn. 5345/1246**, atto del 22/03/2010 rep. 30666/24918a rogito Notaio Candore Carmelo



4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/06/2024 rep. 1901 **trascritto a Varese il 26/06/2024 ai nn.**

(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

Spese scadute:

Lo scrivente, in data 25 ottobre 2024, ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 28.10.2024, come segue:

1) le spese medie come da rendiconti sono state:

esercizio 2021 € 1.108,81

esercizio 2022 € 1.312,68

esercizio 2023 € 874,94

si precisa al netto di spese personali;

2) nell'anno in corso non sono state versate rate come da preventivo approvato:

1a rata scaduta il giorno 15.03 per € 310,97

2a rata scaduta il giorno 31/05 per € 300,00

3a rata scaduta il giorno 30/09 per € 300,00

Si aggiungano € 5.013,48 riferite all'esercizio 2023 costituite da debito esercizio precedente + spese esercizio 2023

(All. D: documentazione da amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area comune pavimentata

Attestazione Prestazione Energetica:



L'appartamento oggetto della presente risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

Il posto auto coperto non necessita di attestazione di prestazione energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 12.11.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per quota di 1/2 ciascuno è pervenuta agli esecutati

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

○

○

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



Identificativo corpo: B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 12.11.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà per quota di 1/2 ciascuno è pervenuta agli esecutati

6.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio):

○

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:**Lotto 001****Identificativo corpo: A e B**

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Induno Olona in data 3 ottobre 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta N. 110/1970 rilasciato in data 08/10/1970 e 27/11/1971 per realizzazione di fabbricato civile con negozi e magazzino.
- Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 17/10/1974.

Successivamente i beni in oggetto sono stati fatti oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ D.I.A. N. 43/2007 del 12/03/2007 per ristrutturazione parziale e recupero sottotetto ai fini abitativi e successiva richiesta di certificato di agibilità in data 29/09/2012 alla data dell'accesso agli atti non ancora rilasciata.
- ✓ D.I.A. N. 120/2009 del 29/07/2009 efficace dal 01/02/2010 in variante a D.I.A. N. 43/2007.
- ✓ D.I.A. N. 22/2012 del 01/02/2012 in variante a D.I.A. N. 43/2007.

(all. E: documentazione urbanistica)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Lotto 001

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra per la presenza di n.1 pilastro non rappresentato graficamente.

Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per la presenza di n.2 pilastri non rappresentati graficamente e l'assenza di una finestra rappresentata graficamente. Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 300,00 circa comprensivo di oneri e spese Altezza interna H 2.30 ca. e non H 2.40 come indicato nella pratica comunale e nella scheda catastale.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Induno Olona, risultano azionati in ambito 'Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale' (TURR - Art. 31 NtA). Appartengono al Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) gli ambiti dell'edificazione realizzata a partire dal secondo dopoguerra, con predominanza delle tipologie residenziali. Le differenti tipologie edilizie in tali ambiti (case mono e bifamiliari su lotto indipendente con giardino, case a schiera, edifici plurifamiliari, ecc.) costituiscono un continuum disomogeneo ma riconducibile a un medesimo tessuto urbanizzato

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente alla metà degli anni '70 del secolo scorso e ristrutturato tra il 2008 e il 2012.

Zona semicentrale del paese di Induno Olona, il condominio è posto in fronte alla Via Gian Pietro Porro (che porta alla strada statale 344 che funge da collegamento tra il capoluogo Varese e la Svizzera); zona residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con accesso carrai e pedonale dalla Via Gian Pietro Porro, è dotato di un area comune esterna e si compone di tre piani fuori terra e due piani interrati.



L'unità in oggetto, ristrutturata tra il 2008 e il 2012 con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano secondo (sottotetto) con duplice affaccio sull'area esterna.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ampio soggiorno/pranzo con zona cottura, un disimpegno notte, due camere da letto e un bagno (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia).

H. interna abitazione min. mt. 2,90 circa sotto perlina e max. mt. 4,00 circa sotto perlina.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 81,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia): Copertura lignea a vista perlinata.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica, sino ad H. 1,80 mt. circa
Ubicazione: bagno e parete cottura
condizione: buone

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica con zoccolini in legno tranne bagno
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno con vetro doppio e velux in bagno;
condizioni: buone
protezione: tapparelle
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente ed a scorrere interno muro effetto legno.
condizioni: buone

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce
condizioni: buone

Impianti:
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Aria/Condizionata (impianto): assente



Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: presente
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: autonomo con pannelli radianti a pavimento
termostato
condizioni: buone
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente
TV: Centralizzato
Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia): Rivestimento intonacato colore giallo e zoccolatura di colore grigio
condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione in piastrelle di ceramica. Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo.
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone a doppio battente in metallo con specchiature in vetro
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	81,00	100%	81,00
TOTALE		81,00		81,00
				Arrotondata 81,00



Descrizione: di cui al punto B

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente alla metà degli anni '70 del secolo scorso e ristrutturato tra il 2008 e il 2012.

Zona semicentrale del paese di Induno Olona, il condominio è posto in fronte alla Via Gian Pietro Porro (che porta alla strada statale 344 che funge da collegamento tra il capoluogo Varese e la Svizzera); zona residenziale, commerciale e direzionale urbano di buona appetibilità, dotato di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con accesso carraio e pedonale dalla Via Gian Pietro Porro, è dotato di un area comune esterna e si compone di tre piani fuori terra e due piani interrati.

L'unità in oggetto, ristrutturata tra il 2008 e il 2012, è posta al piano secondo sottostada con affaccio sull'area interna comune (corsello di manovra).

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da area delimitata per n.1 posto auto.

H. interna posto auto mt. 2,30 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 20,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

Caratteristiche descrittive corpo B:

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

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia): Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Nessuno
Ubicazione: -
condizione: -

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento
senza zoccolini
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: Non presente

Infissi interni: condizioni: -
protezione: -
condizioni: -
tipologia: Non presente
condizioni: -

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: Non presente
condizioni: -



Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: a vista
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: Non presente
alimentazione: -

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: non presente
Certificazioni: -

Termico (impianto): tipologia: Non presente
condizioni: -
Certificazioni: -

Allarme (impianto): Non presente
TV: Non presente
Citofono (impianto): Non presente

Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia): Rivestimento intonacato colore giallo e zoccolatura di colore grigio
condizioni: buone

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione in battuto di cemento.
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portone carraio in lamiera forata con inserito cancelletto pedonale
condizioni: buone

Portineria assente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Posto auto coperto	Sup. lorda di pavimento	20,00	100%	20,00
TOTALE		20,00		20,00
				Arrotondata 20,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lotto 001

Identificativo corpo: A e B

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2024 – fascia periferica

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo 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

Identificativo corpo: A e B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A - Abitazione di tipo economico [A/3]	81,00	€ 1.300,00	€ 105.300,00
B - Posto auto coperto [C/6]	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
TOTALE			€ 113.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.300,00
Valore corpo	€ 113.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 113.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.300,00

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 5.665,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non

€ 0,00



coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 5.924,45

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.410,55
	Arrot. € 101.500,00

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunto dal pubblicistica tecnico di settore, pari al 20%, pertanto: immobile occupato con titolo

€ 81.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 101.500,00

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Visto il contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di Varese in data 05/11/2020 al n.005589-serie 3T, tipologia immobile ad uso abitativo, importo pattuito €/mese 350,00 (abitazione) viste le fonti d'informazione citate nella propria relazione di cui al paragrafo 8.2 e nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, lo scrivente ritiene congruo il canone di locazione pattuito ivi comprensivo il posto auto coperto.



Quanto sopra il sottoscritto 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, 12/11/2024

L'ESPERTO NOMINATO
Geom. Andrea Sala

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Verbale di sopralluogo

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento

Allegato D - Documentazione da amministratore condominiale

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Documentazione fotografica

Allegato G - Invio perizia alle parti

