
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 22/2023

Giudice Delle Esecuzioni: dott.sa Flaminia D'angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento

Esperto alla stima: geom. Sergio De Vittori
Email: geomsdv@libero.it
Pec: sergio.devittori@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della cappelletta n. 32 (già viale Luino n. 34) - Lavena Ponte Tresa - VA - 21037

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A/3]

2. Possesso

Possesso: arredato parzialmente.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamenteabili:

l'immobile è sito al primo piano di una palazzina con accesso da una scala esterna coperta, al momento non è accessibile a disabili. Si potrà eventualmente pensare a sistema servoscala per adattamento dell'immobile ma su approvazione condominiale.

4. Creditori Iscritti

Creditore Procedente: [REDACTED]

5. Comproprietari non eseguiti

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Prezzo da libero: 49.400,00 €uro



Beni in Lavena Ponte Tresa

Lotto 001

via della cappelletta n. 32 (già viale Luino n. 34) - Lavena Ponte Tresa - VA - 21037

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in un immobile ad uso residenziale sito in comune di Lavena Ponte Tresa, nei pressi della strada via Luino che collega il Comune di Lavena Ponte Tresa a Luino. Dalla via Luino si accede alla piccola via della cappelletta e di conseguenza al cortile condominiale.

Identificativi corpo A:

Appartamento [A/3] sito in via della cappelletta n. 32 - Lavena Ponte Tresa - VA- 21032

Sito all'interno di una palazzina: appartamento al piano primo, tramite una scala coperta esterna al fabbricato si accede in un piccolo corridoio condominiale e successivamente all'appartamento composto da ingresso con una zona cottura separata da un muro in vetrocemento, disimpegno zona notte ove affacciano due camere da letto ed il bagno. L'unità immobiliare è dotata di due balconi e di un'area pertinenziale a piano terre in stato di abbandono e di un posto auto.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
Proprieta' per 1/2;
- [REDACTED]
Proprieta' 1/2.

Pignoramento:

- quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificati in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- [REDACTED]
Proprieta' per 1/2;
- [REDACTED]
Proprieta' 1/2.
-

Descrizione catastale:

Foglio n. 2 - mappale n. 3776 sub. 5 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza 5 vani - superficie catastale totale 81 mq. - Totale escluse aree scoperta 80 mq - Rendita catastale €uro 271,14 - via della cappelletta n. 32 - Piano 1.

Dati derivanti da:

- SCRITTURA PRIVATA del 24/05/1990 Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Sede LUINO (VA) Repertorio n. 46988 - AP Sede LUINO (VA) Registrazione n. 427 registrato in data 13/06/1990
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/09/1981 - UR Sede LUINO (VA)



Registrazione Volume 322 n. 41 registrato in data 19/03/1982 - SUCC. INTESTATA DI [REDAZIONE] Voltura n. 1755.1/2001 - Pratica n. 234272 in atti dal 25/06/2001;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Coerenze dell'immobile da Nord a Nord in senso orario secondo la planimetria catastale vigente al momento della redazione della Perizia:

Altra unità immobiliare (area esterna del condominio), altra unità immobiliare, enti comuni (disimpegno d'ingresso condominiale del piano primo), altra unità immobiliare, altra unità immobiliare (area esterna del condominio).

Salvo errori e come meglio in fatto e in diritto.-

- L'intero mappale di C.F. è altresì allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9, mappale 3776, Ente Urbano di are 8 e ca 30 senza rendita catastale ne intestazioni in quanto area di enti urbani e promiscu.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (18.07.2023) l'immobile oggetto di Perizia, confrontato con l'ultima planimetria catastale in atti presenta una difformità di lieve entità, quale lo spostamento della parete divisoria tra il soggiorno ed il locale cottura.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto Perito può affermare che lo stato attuale dell'immobile non risulta non conforme all'ultima planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. -

Per ottenere la sola conformità catastale sarà necessario redigere e depositare pratica Doc.Fa. allegando planimetria catastale aggiornata dell'immobile; il costo è sommariamente quantificabile in 500,00 € quale onorario del Professionista oltre Cassa di Previdenza Professionale, I.V.A. e diritti catastali (€ 50,00 per ogni unità immobiliare).

(All. A: ultima planimetrie catastale in atti del NCEU datata 18.12.1975, visure catastali ed estratto di mappa reperiti dallo scrivente in data 13.06.2023 e 04.09.2023)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile oggetto di Perizia è situato in via della cappelletta n. 32, con imbocco da via Luino, strada che collega Luino a Lavena Ponte Tresa. Il complesso immobiliare condominio "Cappelletta" risulta essere sito nella zona residenziale del comune, vicino al campo sportivo. Vi sono nelle immediate vicinanze bar, ristoranti, ed altre attività di commercio, il municipio dista circa 1,2 km, raggiungibile in auto in circa 5 minuti.

L'abitato di Lavena Ponte Tresa è situato a circa 22 km dal centro di Varese, a 27 km circa dall'ingresso in autostrada ed è a ridosso dell'omonimo valico di Stato di Ponte Tresa. Al di là del confine vi è il capolinea ferroviario elvetico che collega Ponte Tresa (CH) con Lugano (CH) ed in territorio Italiano un parcheggio dedicato principalmente ai frontalieri.

Area urbanistica:

In tutta la zona il traffico è contenuto e vi sono possibilità di parcheggio all'interno dell'area condominiale che a pochi passi a piedi con un parcheggio in via Luino.

Principali collegamenti pubblici:

Collegamenti autobus di linea con il capoluogo Varese con la Tratta N11 di autolinee Varesine a cadenza oraria e continuativa durante il giorno.



Collegamenti autobus di linea con Luino ove vi sono le scuole superiori più vicine con la Tratta N04 di autolinee Varesine.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha possibilità di usufruire di servizi quali scuole elementari, scuole medie, asilo, bar/ristoranti, scuole, ufficio postale, uffici comunali, banche e altre attività commerciali di vicinato e di piccola distribuzione dislocati nelle immediate vicinanze.-

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18 luglio 2023, a seguito di contatti telefonici con il funzionario del G.I.V.G. incaricato, si è potuto accedere tramite l'ausilio di uno dei proprietari della porta d'ingresso; si è visionato l'immobile e si è provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo a vista, metrico e fotografico.-

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente ammobiliato (presenza di una cucina obsoleta e mobili da bagno) ma è disabitato e sfitto, i proprietari hanno residenza in altre abitazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipocatastale in atti, implementate dall'acquisizione della nota di trascrizione del titolo di provenienza in capo all'Esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di - consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare - alla data del 30.08.2023, per 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 risultante dai pubblici RR.II.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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:

Iscritta a Varese in data 12.08.2006 ai nn. 20492/4829, atto del 09.08.2006 rep. 198521/12910 a rogito Notaio Alfonso De Gennaro, a favore di [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di relazione.

Importo capitale: € 130.000,00

Interessi: - (non precisati)

Spese: - (non precisate)

Totale: € 195.000,00

Tasso interesse annuo: 4,84 %

Durata anni: 25



Annotazioni:

ART. 1 -IMPORTO E DISCIPLINA DEL MUTUO MODALITA' DI EROGAZIONE- LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DEL MUTUATARIO LA SOMMA DIEURO 130.000,00 -CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO- PER LA DURATA ED AL TASSO DI INTERESSE INDICATI AL SUCCESSIVO ART. 2. IL MUTUATARIO DISPONE CHE DALLA SOMMA MUTUATA VENGANO DEDOTTI E TRATTENUTI DALLA BANCA GLI IMPORTI CORRISPONDENTI ALLE SPE-SE, COMMISSIONI, NONCHE' ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA CONNESSE AL PRESENTE MUTUO SECONDO QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ART. 5. IL MUTUATARIO DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA DI EURO 130.000,00 -

CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO-, RILASCIANDONE AMPIAQUIETANZA. LA BANCA METTERA' A DISPOSIZIONE DEL MUTUATARIO LA SOMMA MU-TUATA NON APPENA AVRA' RICEVUTO COMUNICAZIONE DAL NOTAIO INCA-RICATO DELL'AVVENUTA SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DEL MUTUATARIO E DEGLI EVENTUALI GARANTI DEL PRESENTE ATTO. SU TALE SOMMA MATURERANNO GLI INTERESSI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 2, CON DECORRENZA DALLA DATA DELLA VALUTA DEL GIORNO IN CUI LA SOMMA E' RESA DISPONIBILE AL MUTUATARIO E CON LE MODALI-TA' SOPRA INDICATE. IL MUTUATARIO DICHIARA DI AVER PRESO VISIONE DEI FOGLI INFOR-MATIVI INERENTI LE CONDIZIONI APPLICABILI AL PRESENTE CONTRAT-TO. DICHIARA INOLTRE DI AVER RICEVUTO LE INFORMAZIONI GENERA-LI CONTEMPLATE NEL CODICEDI CONDOTTA EUROPEO PER I MUTUI CASA AL QUALE LA BANCA HA ADERITO, NO NCHE' DI ESSERE STATO IN-FORMATO CHE PRESSO LA SEDE E/O IL SITO INTERNET DELLA BANCA E' DISPONIBILE IL PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO -COSIDDETTO ESIS-, AI SENSI DEL PREDETTO CODICE. IL MUTUATARIO E GLI EVENTUALI GARANTI DANNO ATTO CHE IL MUTUO E' REGOLATO, OLTRE CHE DALLE PATTUIZIONI QUI CONTENUTE, DALLE NORME GENERALI ALLEGATE AL PRESENTE ATTO ALLA LETTERA B- PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE, NONCHE' DALLE DISPOSIZIONI LEGISLA-TIVE, VIGENTI E FUTURE, QUESTE ULTIME IN QUANTO APPLICABILI, IN MATERIA DI CREDITO FONDIARIO. IL MUTUATARIO E GLI EVENTUALI GARANTI DICHIARANO DI AVER LETTO E PERTANTO DI CONOSCERE IL CONTENUTO DELLE PREDETTE NORME GE-NERALI, NONCHE' DI ACCETTARLO INTEGRALMENTE. ART. 2-TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO TASSO D'INTERESSE ASSICURAZIONE SULLAVITA - FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA- LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL MUTUATARIO, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 300 -TRECENTO- MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATU-RANDI, IL CUI TASSO VIENEPATTUITO NELLA MISURA DEL 4,84PERCENTO -QUATTRO VIRGOLA OTTANTAQUATTR O PER CENTO- ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL SUCCESSIVO ART. 3. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,690 -UNO VIRGOLA SEICENTONOVANTA-PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITME-TICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 3. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE:- N.RO 300 -TRECENTO- RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMEN-TO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINA-TE SECONDO IL METODO ALLA FRANCESE -RATE COSTANTI COMPRESI-VE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DE-CRESCENTI-. TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL PRESENTE ATTO.QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO L'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCI-DENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULAZIONE. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO



ALLA FRANCESE, CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AM-MORTAMENTO AMMONTA A EURO 747,90-SETTECENTOQUARANTASETTE VIRGOLA NOVANTA-. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTE-RANNO LARIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TAS SO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RE-SIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI DI AMMORTAMENTO COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELL'ASSICURAZIONE SULLA VITA. IL MUTUATARIO PRENDE ATTO DI ESSERE BENEFICIARIO DI UNA COPERTURA ASSICURATIVA SULLA VITA LE CUI CONDIZIONI ED I CUI MASSIMALI SONO RIPORTATI NEI FOGLI INFORMATIVI A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PRESSO IL MEDIATORE CREDITIZIO/INTERMEDIARIO, PRESSO LA BANCA E SUL SITO INTERNET DELLA MEDESIMA, REDATTI IN BASE ALLE NORME SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI PREVISTE DAL TITOLO VI, CAPO I, DEL TUB.IN CASO DI COINTESTAZIONE DEL MUTUO, L'INDENNIZZO PREVISTO SARA' RIDOTTO IN PROPORZIONE AL NUMERO DELLE PERSONE ASSICURATE. IL MUTUATARIO ACCETTA A TITOLO DI RIMBORSO DEL PREMIO, CALCOLATO IN BASE ALLA DURATA DEL MUTUO ED ALL'IMPORTO DI CIASCUNA RATA ENTRO IL LIMITE DEL MASSIMALE ASSICURATO, L'ADDEBITO DELLA SOMMA DI EURO 22,97 -VENTIDUE VIRGOLA NOVANTASETTE- CHE VERRA' CORRISPOSTA IN AGGIUNTA ALL'AMMONTARE DI CIASCUNA RATA DI CUI SOPRA.AI FINI DI QUANTO DISCIPLINATO DALLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO -ART. 38 TUB; ISTRUZIONI DI VIGILANZA BANCA D'ITALIA CIRCOLARE N. 229 DEL 21 APRILE 1999 TITOLO V, CAPITOLO I, SEZ. I E II E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI-, IL MUTUATARIO PRENDE ATTO CHE IL MUTUO EROGATO,E' ASSISTITO, QUALORA L'IMPORTO EROGATO ECCEDA L'80PERCENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA IPOTECARIA, DA FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA OFFERTA IN CONVENZIONE CON POLIZZA CREDITO BNCA 24-7 S.P.A. 2006-1 DELLA PMI MORTGAGE INSURANCE COMPANY LIMITED. IL MUTUATARIO PRENDE ATTO CHE A TAL FINE LA PMI MORTGAGE INSURANCE COMPANY LIMITED RESTERA' SURROGATA ALLA BANCA AI SENSI DEGLI ARTT. 1916 1949, 1950, DEL COD. CIV. NEI DIRITTI VANTATI DA QUESTO ULTIMO NEI CONFRONTI DEL MUTUATARIO, SUOI AVENTI CAUSA E TERZI IN QUALSIASI MODO OBBLIGATI PER IL RECUPERO DI TUTTE LE SOMME VERSATE DALL'ASSICURATO MEDESIMO. OVE, TUTTAVIA, IL CREDITO DELL'ASSICURATO NON SIA STATO INTEGRALMENTESODDISFATTO, LA SURROGAZIONE DELLA SOCIETA' E' SUBORDINATA AL SODDISFACIMENTO DELLE ULTERIORI RAGIONI CREDITORIE DELL'ASSICURATO. ART. 3 -REVISIONE PERIODICA DEI TASSI D'INTERESSE- IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, CHE PREVEDE IL PAGAMENTO MENSILE DELLE RATE, SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E CON PARI DECORRENZA, CONESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI - PARAMETRO DI RIFERIMENTO- RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. ATTUALMENTE IL SUDDETTO PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' PARI AL 3,150PERCENTO -TRE VIRGOLA CENTOCINQUANTA PER CENTO-. ART. 6 - INTERESSI DI MORA- FERMA RESTANDO LA FACOLTA' PER LA BANCA DI AVVALERSI DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PREVISTA DALL'ART. 5 DELLE NORME GENERALI, NEL CASO DI RITARDATO O MANCATO PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA E COMUNQUE SU OGNI SOMMA CONTRATTUALMENTE DOVUTA DAL MUTUATARIO, ANCHE IN CONSEGUENZA DI RISOLUZIONE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEI TERMINE, MATURERANNO ACARICO DEL MUTUATARIO



STESSO, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA ANNUA PARI AL TASSO APPLICATO AL MUTUO, MAGGIORATO DI 1,500 -UNO VIRGOLA CINQUECENTO- PUNTI PERCENTUALI, FERMO RESTANDO CHE LA MISURA DI TALI INTERESSI, NEL MOMENTO IN CUI ESSI SONO PROMESSI O COMUNQUE CONVENUTI, NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ART.2, COMMA 4, DELLA LEGGE 7/3/1996 N. 108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ART. 7 -CONCESSIONE DI IPOTECA E DISCIPLINA DELLA STESSA- A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL MUTUATARIO DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEI PAGAMENTI: - DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 130.000,00 -CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO- - DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PRECEDENTE ART. 6, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE ATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 65.000,00 - SESSANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO-; E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 195.000,00 -CENTONOVANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO- DA PARTE DI [REDACTED] CON IL PRESENTE ATTO VIENE CONCESSA A FAVORE DELLA E [REDACTED] CON SEDE LEGALE IN [REDACTED] CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE [REDACTED] N. [REDACTED] AVENTE DOMICILIO, AI SENSI DELL'ART. 39 C. 1 DEL T.U.B. PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IPOTECA ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 TUB, SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTI IMMOBILI APPARTENGONO AD ESSI IN PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' E SONO LIBERI DA ISCRIZIONI DI IPOTECHE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIE-VOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E GRAVAMI IN GENERE AD ECCEZIONE DI QUANTO EVENTUALMENTE INDICATO IN CALCE ALLA SOPRA PREDETTA DESCRIZIONE. LA PARTE CONCEDENTE IPOTECA PRENDE ATTO CHE L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DAL PRESENTE ARTICOLO, DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE NORME GENERALI, NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. I GARANTI CONCEDENTI IPOTECA ASSUMONO L'OBBLIGO DI ASSICURARE, PRESSO PRIMARIA COMPAGNIA DA ESSI SCELTA, I FABBRICATI CONTRO I RISCHI DELL' INCENDIO FINO A CONCORRENZA DEL LORO VALORE REALE, CON VINCOLO A FAVORE DELLA BANCA AFFINCHE' NON SI FACCIA LUOGO, IN CASO DI SINISTRO, A LIQUIDAZIONE DI DANNI ED A VERSAMENTO DI INDENNITA' SENZA LA PRESENZA OIL CONSENSO SCRITTO DALLA BANCA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 DEL TUB SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL PRESENTE ATTO. ART. 8 - AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE E TARIFFE NOTARILI- SI CHIEDE CHE AL PRESENTE ATTO NONCHE' AGLI ATTI E FORMALITA' CONSEGUENTI VENGANO APPLICATE LE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI AL DPR 29.9.1973 N. 601.IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'UNITO TITOLO AL QUALE SI FA PIENO E



COMPLETO RIFERIMENTO.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Varese in data 16.01.2023 rep. 3999, **trascritto a Varese il 03.03.2023 ai nn. 4346/2886** promosso da " [REDACTED] contro [REDACTED] Proprieta' per 1/2 e [REDACTED] Proprieta' 1/2 gravante sull'immobile in oggetto correttamente identificato al mappale n. 3776 sub. 5

Nessuna annotazione a margine.

Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dai pubblici RR.II.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto Perito ha provveduto, mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari, ad effettuare ispezioni aggiornate per immobile con acquisizione di note aggiornate alla data del 30.08.2023.

(all. B: ispezione Agenzia Entrate - Servizi Ipotecari mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 30.08.2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Le spese condominiali non pagate al 11.09.2023 risultano pari ad Euro 15.586,96.

Dall'estratto inviato dall'amministrazione del condominio e premesso che la gestione annuale del Condominio Cappelletta va dal 01.04.2023 al 31.03.2024 il debito è così suddiviso:

Gestione ordinaria a consuntivo del 31.03.2023	Euro 12.899,16
Gestione ordinaria preventivo dal 01.04 a 11.09.23	Euro 1.303,80
Accollo debito [REDACTED]	Euro 654,00
Accollo debito [REDACTED]	Euro 730,00

Il debito esistente con il Condominio "Cappelletta" all'attualità è pari ad un totale complessivo delle soprastanti voci pari ad Euro 15.586,96.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Adattabile (previo montaggio sul vano scale comune esterno di idoneo servizio montascale)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:



A seguito di interrogazione del portale CENED è risultato che attualmente l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.-

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si rimanda a quanto riportato nel capitolo 1 e al capitolo 7.1 della presente Relazione per quanto riguarda la mancanza di regolarità catastale ed edilizia dell'immobile e i relativi indicativi costi di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della Procedura, dalla documentazione ipotecaria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza/note di trascrizione in capo agli Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 30.08.2023 per immobile con estrazione di note, risulta quanto segue:

Corpo A:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' per 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/2, con atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso De Gennaro in Luino rep. 198520/12909 in data 09.08.2006, **trascritto il 12.08.2006 ai n.ri 20491/12583**, [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazioni a margine della trascrizione:

ALLA PORZIONE IMMOBILIARE DEDOTTA IN CONTRATTO SEGUE E COMPETE: - LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI, SPAZI ED ENTI COMUNI QUALI INDIVIDUATI DALL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, COMPRESIVI DELL'AREA SCOPERTA E COPERTA DEL FABBRICATO AL MAPPALE 3776 DI ARE 8,30, CON AVVERTENZA CHE DETTI ENTI COMUNI, PER QUANTO GRAFICAMENTE RAPPRESENTABILI, SONO INDIVIDUATI CON RIGATURE TRASVERSALI NERE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA A- ALL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO CASALI DI VARESE IL 30 MARZO 1976 AL N.6618 DI REPERTORIO, REGISTRATO A VARESE IL 20 APRILE 1976 AL N.5623, TRASCRITTO A VARESE IL 29 APRILE 1976 AI N.RI 3918/3314, PRECISANDOSI CHE IL MAPPALE 3803 INDIVIDUATO NELLA PREDETTA PLANIMETRIA NONCHE' L'ADIACENTE MAPPALE 3802, NON FANNO PARTE DEGLI ENTI COMUNI CONDOMINIALE; - SERVITU' DI USO E GODIMENTO ESCLUSIVO, PERPETUO,



INSCINDIBILE DALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA CONTRATTUALE DELL'AREA DI GIARDINO COLORATA IN VERDE E INDICATA COL N.4 NELLA PLANIMETRIA SOPRACITATA; - DIRITTO DI PARCHEGGIARE UNA VETTURA NEL POSTO AUTO CONDOMINIALE CONTRADDISTINTO CON IL N.6: QUANTO IN CONTRATTO E' STATO TRASFERITO CON TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI RISULTANTI O RICHIAMATI NELL'ATTO IN DATA 3 DICEMBRE 2002 N. 62617/4476 DI REPERTORIO DR. GIUSEPPE PESCE, REGISTRATO A LUINO IL 16 DICEMBRE 2002 AL N.308, SERIE 2V, TRASCRITTO A VARESE CON NOTA IN DATA 7 DICEMBRE 2002 AI N.RI 17596/25358, FATTO ALTRESI' RIFERIMENTO ALLE NORME PORTATE DAL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA AD OSSERVARE E A FAR OSSERVARE DA SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'UNITO TITOLO AL QUALE SI FA PIENO E COMPLETO RIFERIMENTO.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietari per ½ in regime di comunione legale dei beni, con scrittura privata autenticata a rogito Notaio Pesce Giuseppe in Lavena Ponte Tresa rep. 62617 in data 03.12.2002, trascritto il 07.12.2002 ai n.ri 25358/17596, [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Perito, ha presentato "Istanza di accesso agli atti" presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavena Ponte Tresa per visionare ed estrarre copie delle Pratiche Edilizie riguardanti l'immobile oggetto di Esecuzione.

In data 06.07.2023 ha reperito i seguenti Titoli abilitativi:

- LICENZA EDILIZIA n. 20/73 del 4 luglio 1973 per costruzione casa di civile abitazione per appartamenti
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA in variante al progetto presentato rilasciata in data 24 giugno 1975;
- CONCESSIONE IN SANATORIA (CONDONO EDILIZIO n. 362 del 31.12.1986) rilasciato per l'unità immobiliare oggetto di perizia in data 12 giugno 1999.

(allegati sotto C: documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Lavena Ponte Tresa)

7.1 Conformità edilizio - urbanistica - catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato conforme all'ultima planimetria catastale reperita (come già segnalato in capitolo precedente); non risulta altresì conforme al Titolo Abilitativo in atti presso l'U.T. del Comune di Lavena Ponte Tresa (Concessione in sanatoria) in quanto l'elaborato grafico allegato rappresentava una porzione di angolo cottura delimitato da una parte eseguita poi leggermente arretrata (in planimetria viene sanata una superficie di mq. 7.-

Si riscontrano le seguenti difformità:

- Inserimento di parete in vetrocemento a divisione del locale soggiorno -



angolo cottura in posizione diversa dall'elaborato di sanatoria e dalla variante edilizia;

- Pilastro esistente su un angolo del soggiorno esistente sicuramente dall'edificazione dell'immobile.-

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, nella precisa volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente dopo colloquio con il tecnico comunale di Lavena Ponte Tresa può affermare che la volontà dell'ufficio tecnico, prese in considerazione gli elaborati grafici, suggerisce di proporre CILA in sanatoria per corretta distribuzione degli spazi. L'ausiliario del Giudice provvederà poi a quantificare le spese necessarie per la sanatoria.

Descrizione: corpo A

L'appartamento oggetto di perizia è sito all'interno di un piccolo condominio edificato negli anni 70 del 1900 in condizioni manutentive modeste, vi sono le facciate con parecchi rimaneggiamenti mai ultimati, ma nel complesso gli intonaci sono sani, il tetto in condizioni anch'esse modeste realizzato in laterocemento con una copertura in tegole olandesi brune, ha delle porzioni di gronde ammalorate che andrebbero risanate. Il cortile pertinenziale in terra battuta risulta essere poco piacevole alla vista, ma praticabile con le auto e a piedi senza alcun problema.

Il fabbricato risulta essere posto in una posizione molto comoda rispetto alla viabilità principale ed al confine di Stato di Ponte Tresa, il vano scala comune risulta essere esterno all'immobile principale e aperto su quattro lati con la sola copertura a tetto.

Le strutture portanti verticali sono in laterizio, così come i solai in latero cemento.

Le tramezzature interne sono in laterizio sp. cm. 10/12 intonacate e rasate al civile.

Il balcone del bagno ha la pavimentazione completamente rovinata, così come lo strato impermeabilizzante ed i betoncini, necessita di intervento di rifacimento urgente.

I pavimenti di tutta l'unità immobiliare risultano essere in ceramica colore "grigio rosino" misure cm 33 x 33, i rivestimenti della zona cottura invece hanno una base colore panna con alcune un piccolo disegno e misurano cm 20 x 20. Il bagno ha pavimenti colore blu misure cm 20 x 20 e rivestimenti in colore azzurro della stessa dimensione ed è composto da w.c., bidet, lavabo e doccia, il tutto in condizioni mediocri e con rubinetteria "a miscela".

Il portoncino d'ingresso è blindato risulta essere ben mantenuto con finitura in finto legno, i serramenti sono in legno con doppio vetro (con minimo spessore) in condizioni discrete, mentre le tapparelle sono in PVC colore panna.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia a gas metano condominiale, il sistema radiante è a radiatori in ghisa tubolare, mentre la produzione di ACS è autonoma tramite un boiler elettrico installato nel bagno.

Lo stato generale dell'unità immobiliare risulta essere discreto, le finiture sono in buone condizioni, il bagno ha i sanitari sospesi e recenti, le camere da letto sono luminose e spaziose. In una camera da letto è stata realizzata una contro parete di 3 cm in cartongesso per meglio isolare la parete nella porzione fredda verso l'esterno (probabilmente si formavano delle muffe dovute a condensa interstiziale).

L'impianto elettrico è stato presumibilmente riadattato agli anni 90 ma non presenta alcun tipo di certificazione.

L'impianto del gas per la cottura è di tipo esterno applicato a parete, con posizionamento di bombola di propano all'esterno sul balconcino del soggiorno.



All'appartamento, come risulta dall'atto notarile è legato un posto auto scoperto nel cortile condominiale e denominato con in numero 6 (sei) ed una piccola porzione di terreno, non identificabile sul posto per la vegetazione ormai senza controllo, in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive corpo A:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	in latero cemento intonacati al civile con applicazione di lastre in polistirolo decorativo. Condizioni: buone delle strutture, sufficiente il polistirolo
<i>Pareti (interne):</i>	Murature portanti presumibilmente in laterizio e tavolati interni in laterizio
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Condizioni: discrete <u>Rivestimento angolo cottura:</u> in cotto con finiture piuttosto obsolete. <u>Rivestimento bagno:</u> in cotto con tipologia piuttosto mediocre Condizioni: sufficiente
<i>Pavim. Interna</i>	in ceramica colore "grigio rosino" per le zone giorno e notte, in colore blu nel bagno. Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	serramenti in legno con vetro doppio e oscuranti a tapparella avvolgibile in PVC Condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	Porte in tamburato Condizioni: sufficiente
<i>Porta d'ingresso:</i>	Portoncino blindato con finitura finto legno Condizioni: mediocre
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Impianto sottotraccia anni '70 con presumibile rifacimento parziale negli anni '90 Certificazioni: non presenti Condizioni: "non a norma attuale" - da verificare eventuale certificato di rispondenza
<i>Idrico (impianto):</i>	Condizioni: si dovrà provvedere a verifica non essendo state rinvenute certificazioni.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Assente;
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	Produzione tramite boiler elettrico nel bagno
<i>Termico (impianto):</i>	Impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano
<i>Citofono (impianto):</i>	esistente - vetusto



Rivestimento di facciata del fabbricato (componente edilizia): Facciate intonacate con colorazione in tinta rossa mattone
condizioni: sufficienti

Portineria: Assente

Ascensore (impianto): Assente

Stato di conservazione interna del bene: buona

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "commerciale" è stata calcolata mediante controllo in sito della planimetria catastale reperita effettuando le misure degli ambienti applicando i dettami del DPR n. 138 del 23/03/1998 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie circa	Coeff.	Superficie commerciale circa
Soggiorno	Sup. netta	20,80	100%	68,80
Angolo cottura	Sup. netta	11,80		
Disimpegno	Sup. netta	1,50		
Camere	Sup. netta	29,70		
Bagno	Sup. netta	5,00		
Balconi	Sup. netta	5,00	30 %	1,50
TOTALE		68,80		70,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene oggetto di Perizia, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio e della corte circostante, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, del degrado sia interno che esterno, della scarsa domanda immobiliare del periodo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come si è presentato al momento dell'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 del bene in esame, stimato 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 oltre a ricercare le valutazioni attuali di altri immobili posti in "asta giudiziaria" nelle immediate vicinanze.

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 nonché il 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;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese 2022 - Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio

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; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al momento dell'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: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale netta circa (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con relativo piccolo terreno pertinenziale annesso	70,30	€ 1.200,00	€ 84.360,00
Posto auto scoperto	singolo	a corpo	€ 6.000,00
VALORE TOTALE			€ 90.360,00

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 occulti o non riscontrati al momento del sopralluogo e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 4.518,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: - € 2.000,00

Sanzioni urbanistiche e costi di diritti fissi: - € 1.200,00

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

Pendenze Condominiali alla data del deposito peritale: - € 15.586,96

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova con arrotondamento: **€uro 67.000,00**

Montegrino Valtravaglia, 11.09.2023

Il Perito Esperto Estimatore
geom. Sergio De Vittori

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali;

Allegato B

- Documentazione ipotecaria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Allegato C

- Documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Lavena Ponte Tresa;

Allegato D

- Documentazione fotografica;

Allegato E

- Corrispondenza.

