

---

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **99 / 2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA D'ANGELO FLAMINIA**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Immobili in Mesenzana (VA) via del Bregaa snc**

NCEU Fg. 4 part. 1242 sub 16

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Carpanelli  
**Email:** a.carpanelli@gmail.com  
**Pec:** andrea.carpanelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A2]

### 2. Possesso

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutata con il marito ed i propri figli

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Creditore Procedente:** ITACA SPV S.r.l.

**Creditori Iscritti:** No

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Comproprietari non esegutati:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via del Bregaa snc – Mesenzana (VA) - 21030

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Beni in Mesenzana (VA) - 21030****Lotto 001**

Via del Bregaa

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 abitativa posta al piano secondo e sottotetto di un piccolo condominio con annesso vano cantina al piano interrato. L'immobile è accessibile da un cortile comune e si colloca ai margini del centro del comune di Mesenzana (VA), in prossimità della SS 394.

**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via del Bregaa – Mesenzana (VA) - 21030**Locali di abitazione posti ai piani 2 e 3

Composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno e due balconi a piano 2; locali di sgombero al piano 3 (sottotetto non abitabile); i due livelli sono collegati da una scala interna che si sviluppa in corrispondenza del soggiorno.

L'accesso avviene da una porta di ingresso posta in corrispondenza del vano scala/ascensore condominiale. L'accesso dall'esterno avviene a piano terra da un portoncino posto sul lato nord del fabbricato, in corrispondenza del cortile condominiale.

Locale cantina al piano interrato

Locale cieco accessibile da una porta posta in corrispondenza di un corridoio condominiale accessibile a partire dal vano scala/ascensore comune al piano interrato del fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/1

**Pignoramento:**

- [REDACTED] titolare della proprietà per 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

[REDACTED] cf. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
- proprietà per 1/1

**Descrizione:****Comune di Mesenzana**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 4 Mapp. 1242 sub 16** Categoria A/2 - classe 7, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq - rendita € 360,23 – Via del Bregaa, piano: S1-2-3.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2014 Pratica n. VA0109095 in atti dal 09/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45288.1/2014)

- Atto del 22/01/2008 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Sede LAVENA PONTE TRESA (VA) Repertorio n. 71583 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1456.1/2008 Reparto PI di VARESE in atti dal 31/01/2008
- Atto del 12/04/2007 Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Sede LUINO (VA) Repertorio n. 83789 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6459.1/2007 Reparto PI di VARESE in atti dal 10/05/2007
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2005 Pratica n. VA0076298 in atti dal 04/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6498.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. VA0188068 del 09/08/2005
- COSTITUZIONE del 01/04/2005 Pratica n. VA0075060 in atti dal 01/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1166.1/2005)

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

Da Nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi, cortili privati. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze della cantina da nord come da scheda:**

Da Nord in senso orario: cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio condominiale, unità immobiliare di proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (21/09/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 01/04/2005 (data presentazione), fatte salvo le seguenti difformità:

- Differente distribuzione interna degli spazi al piano 3 (sottotetto)
- Presenza di lucernari non rappresentati al piano 3 (sottotetto)
- Imprecisa indicazione delle altezze a piano 3 (sottotetto)

*All. A: Schede catastali, visure storiche, estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco dei subalterni*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale del territorio comunale di Mesenzana ai margini del centro cittadino. Il contesto, di discreta appetibilità per quanto concerne gli immobili residenziali, è caratterizzato prevalentemente da edifici uni e plurifamiliari; sovente, al piano terra, sono presenti attività di natura artigianale o commerciale.

**Area urbanistica:**

Zona di elevato passaggio con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione.

**Principali collegamenti pubblici:**

Il comune di Mesenzana risulta discretamente collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso linee autobus che consentono il collegamento con il vicino capoluogo provinciale di Varese, nonché con la cittadina di Luino, principale centro attrattivo dell'altro Verbano ove sono presenti collegamenti ferroviari con Milano, Malpensa ed il territorio svizzero.

**Servizi offerti dalla zona:**

In generale può definirsi buona la presenza di servizi e di attività commerciali o locali nel territorio di Mesenzana. Tali attività si concentrano prevalentemente

lungo la Strada Statale n. 394 del Verbano orientale che rappresenta la principale asta di collegamento tra Varese ed il Lago Maggiore. L'economia della zona si basa prevalentemente sulle attività commerciali, artigianali e terziarie favorite peraltro dall'assiduo interscambio con l'economia svizzera. Sono presenti, a breve distanza, le scuole comunali (infanzia, primarie e secondaria), l'ufficio postale, la farmacia, vari supermercati/ o negozi di alimentari, bar, ristoranti e varie attività commerciali.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

#### **Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 21 settembre 2023 tra le ore 16,30 e le ore 17,30 circa alla presenza della signora [REDACTED] (cognata dell'esecutata) e del Custode Giudiziario nella persona dell'incaricato dell'IVG di Varese, sig. Francesco Buzzoni.

Alla data dei sopralluoghi lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili sono risultati occupati dall'esecutata insieme alla figlia minore di quest'ultima, così come dichiarato allo scrivente in sede di sopralluogo e così come risulta anche dal Certificato di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mesenzana su richiesta dello scrivente.

*All. B: Risultanze accesso atti Servizi demografici del Comune di Mesenzana (VA)*

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Provinciale Territorio alla data del 18/11/2023 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:**

Nessuna

##### **4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 26/06/2023 - Registro Particolare 9108 Registro Generale 12954 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE VARESE Repertorio 1611 del 18/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Altre trascrizioni:*

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

*All. C: Risultanze ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica ed atto di provenienza)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001

#### **Spese scadute:**

L'immobile è inserito in un condominio. L'ammontare medio delle spese condominiali per l'unità oggetto di perizia comunicato dall'amministratore di condominio è di circa 1.150 euro/anno.

Oltre a precedenti arretrati, risultano insolute le spese condominiali dell'anno 2022 e per l'anno in corso per un ammontare di € 2.300 circa.

*All. F: Risultanze amministrazione di condominio*

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Possibile.

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Mediante ricerca su CENED il sottoscritto perito ha accertato che non è presente l'Attestato di Prestazione energetica in corso di validità

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere l'entità di eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati sulle aree comuni del fabbricato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

L'immobile risulta di piena proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] che acquistò l'immobile in regime di separazione legale dei beni dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto di compravendita Repertorio 71583/6706 del 22/01/2008 rogante Notaio Pesce Giuseppe in Luino (VA), registrato a Luino il 30/01/2008 al n. 121 serie 1T e trascritto a Varese il 31/01/2008 al n. 1456/2056

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

L'immobile divenne di piena proprietà sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] cf. [REDACTED] che acquistò l'immobile dalla società Cristallo Immobiliare srl con sede in Tortona (AL) con atto di compravendita Repertorio 83789/16440 del 12/04/2007 rogante Notaio Pisciotta Claudia in Luino (VA), registrato a Luino il 08/05/2007 al n. 523 serie 1T e trascritto a Varese il 09/05/2007 al n. 10803/6459

La piena proprietà della particella di terreno su l'immobile è stato costituito (fg. 9 part. 1242) è pervenuta alla società Cristallo Immobiliare srl con sede in Tortona (AL) con atto

di compravendita Repertorio 2335 del 31/05/2001 rogante Notaio Tacchini Valerio in Arese (MI) Trascrizione n. 6338.1/2001 Reparto PI di VARESE in atti dal 11/12/2001.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Mesenzana in data 17 ottobre 2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili oggetto di perizia.

Si riporta qui di seguito quanto riscontrato presso gli uffici comunali.

Le pratiche agli atti del comune inerenti il fabbricato di cui l'unità oggetto di perizia è parte sono:

- o la Concessione Edilizia n.67/99 prot. n. 3281 del 20/01/2000, rinnovata in data 27/06/2006
- o la Denuncia di inizio attività n.97/04 del 21/12/2004 prot. n. 4717
- o il Permesso di Costruire in sanatoria n. 94/06 del 12/12/2006
- o La richiesta di agibilità prot. n. 6444 del 12/11/2008, ottenuta per silenzio assenso

*All. D: Risultanze accesso atti edilizi presso il Comune di Mesenzana*

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa oggetto di perizia è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.67/99 prot. n. 3281 e del successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 94/06 del 12/12/2006 (ultima pratica agli atti relativa all'immobile).

Sulla base delle verifiche effettuate è stato possibile accertare che l'immobile risulta conforme allo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia agli atti a meno delle seguenti difformità:

- Differente distribuzione interna degli spazi al piano 3 (sottotetto) rispetto al progetto depositato
- Presenza di n.3 lucernari al piano 3 (sottotetto) non rappresentati nel progetto depositato
- Differente allineamento in pianta di un tratto (a nord del vano scala interno all'unità) della parete che a piano 3 divide l'unità immobiliare oggetto di perizia dall'unità confinate lato est (sub. 14) rispetto al progetto depositato

Con riferimento all'ultima scheda catastale in atti al NCEU (presentata in data 01/04/2005), alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati corrispondenti, a meno delle seguenti difformità:

- Imprecisa indicazione delle altezze a piano 3 (sottotetto)
- Mancata rappresentazione dei quattro lucernari complessivamente presenti a piano 3 (sottotetto)
- Differente distribuzione degli spazi al piano 3 (sottotetto)

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo (21/09/2023) i locali in cui è stato suddiviso il locale di sgombero al piano terzo (in uno di essi è stato realizzato un bagno) erano utilizzati a tutti gli effetti come locali di abitazione, pur non avendone le caratteristiche (destinazione d'uso, altezza interna, rapporti aeroilluminanti, ecc.)

Al fine di risolvere le difformità rilevate sarà necessario procedere con le seguenti azioni:

- a) Presentazione di una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria,

previo rilievo e predisposizione degli elaborati grafici, ciò con riferimento alle difformità rilevate per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di perizia (sub. 16)

- b) Presentazione di una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) in sanatoria, previo rilievo e predisposizione degli elaborati grafici, ciò con riferimento alle difformità rilevate per quanto concerne l'unità immobiliare confinante lato est (sub. 14) in conseguenza della necessità di sanare il differente andamento della parete divisoria a piano 3 in comune con l'immobile oggetto di perizia.
- c) Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa

Per la realizzazione delle attività di cui sopra si stimano i seguenti costi:

- Espletamento delle attività professionali di cui ai punti a) e b)  
Indicativamente € 3.500 compreso contributo cassa professionale e IVA
- Espletamento delle attività professionali di cui al punto c)  
Indicativamente € 800 (\*\*) compreso contributo cassa professionale e IVA

Si dovrà inoltre considerare il pagamento dell'oblazione minima valutata preliminarmente con l'Ufficio Tecnico comunale in € 1.000,00 per ciascuna Cila in sanatoria, per un totale di € 2.000,00.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione, secondo il vigente PGT del Comune di Mesenzana, risulta azionato in Ambito territoriale "Zone B - Edificato prevalentemente residenziale" (Art. 9.4 NTA del Piano delle Regole). Per tale ambito sono ammessi interventi di cui all'art. 7 delle NTA.

### Descrizione

L'immobile oggetto della presente relazione, collocato ai margini dell'abitato di Mesenzana (VA) in prossimità della SS 394, consiste in un appartamento inserito al piano secondo e sottotetto di un piccolo condominio con annesso vano cantina al piano interrato. L'immobile è accessibile da un cortile comune e si colloca ai margini del centro del comune di Mesenzana (VA), verso il confine sud del territorio comunale.

L'accesso all'appartamento avviene da una porta di ingresso posta in corrispondenza del vano scala/ascensore condominiale. L'accesso dall'esterno avviene a piano terra da un portoncino posto sul lato nord del fabbricato, in corrispondenza del cortile condominiale.

Il locale cantina posto al piano interrato del fabbricato risulta accessibile da una porta posta in corrispondenza di un corridoio condominiale comunicante con il vano scala/ascensore comune al piano interrato del fabbricato.

Il fabbricato in generale non presenta segni di recenti ristrutturazioni, ma si presenta in buone condizioni e risulta realizzato con materiali e finiture di qualità media.

La struttura dell'edificio per quanto è stato possibile ispezionare risulta costituita da muratura portante e da elementi in cemento armato. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I serramenti sono in legno e dotati di vetrocamera, dotati di persiane in legno. I balconi sono in cemento armato e dotati di parapetti in ferro tinteggiati.

Il tetto ha struttura in legno e finitura con tegole di laterizio, la lattoneria è in rame.

Non si rilevano cedimenti strutturali in atto e la struttura dell'edificio si

presenta generalmente in buono stato di conservazione.

L'immobile è collegato alle reti gas metano, acquedotto ed energia elettrica.

#### Locali di abitazione (piano 2-3)

I locali di abitazione a piano secondo e terzo (sottotetto) si compongono di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno e due balconi a piano 2, locali di sgombero al piano 3 (sottotetto non abitabile); i due livelli sono collegati da una scala interna che si sviluppa in corrispondenza del soggiorno. Alla data del sopralluogo la camera al piano 2 risultava attrezzata ed utilizzata come cucina.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica.

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno, con pareti rivestite in ceramica, è dotato di sanitari e rubinetteria standard.

Le porte interne sono in legno, la porta di ingresso è costituita da un portoncino blindato con pannellatura in legno. La scala interna è in metallo con pedate in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano posta all'interno dell'appartamento e da radiatori a parete; la caldaia a gas è dedicata anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico sottotraccia risulta a norma rispetto all'epoca della costruzione dell'edificio.

#### Cantina (piano interrato)

Locale cieco accessibile da una porta posta in corrispondenza di un corridoio condominiale accessibile a partire dal vano scala/ascensore comune al piano interrato del fabbricato. Il locale è costituito da pareti in blocchi di cemento a vista, è dotato di una porta in ferro e di un punto luce. I locali di abitazione a piano 2-3 sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 94,25 circa; superficie lorda complessiva di circa mq 128,5.

Il locale cantina a piano interrato sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 0,9 circa; superficie lorda complessiva di circa mq 3,5.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono di conservazione e manutenzione, non sono evidenti segni di recenti ristrutturazioni, l'organismo costruttivo nel suo complesso non presenta particolari problematiche, le finiture sono generalmente in buono stato di conservazione.

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.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Intonacati e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza variabile Ubicazione: bagni e cucine condizione: buona
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica Condizioni: buona
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno; con doppi vetri (condizioni: buone); protezione: persiane in legno (condizioni: buone)
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato in legno condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia condizioni: adeguati alla norma per l'epoca di realizzazione Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: cucine, bagni
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas metano e radiatori condizioni: funzionante Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Presente impianto tv terrestre con antenna
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente
<i>Finitura facciate (componente edilizia):</i>	Intonacata e tinteggiata condizioni: discrete
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Intonacate e tinteggiate condizioni: discreto
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in ferro e vetro condizioni: buone
<i>Portineria</i>	non presente

Ascensore (impianto): Presente , funzionante

Stato di conservazione  
interna del bene: buono

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: buono-discreto

\*\*\*\*

#### 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 dallo 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:

#### Abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P2	Sup. lorda di pavimento	68,0	100%	68,0
Balconi P2	Sup. lorda di pavimento	20,0	30%	6,0
Locali di sgombero P3 (vano access. comunicante)	Sup. lorda di pavimento	40,5	50%	20,25
Cantina PT (vano access. non comunicante)	Sup. lorda di pavimento	3,5	25%	0,9

**TOTALE**

**132,0**

**95,15**

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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'instabilità 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 in provincia di Varese 2022, pubblicato dalla C.C.I.A. di Varese – Approvato dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 13 ottobre 2022
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà del compendio immobiliare descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile	95,15	€ 1.150,00	€ 109.422,50
<b>TOTALE</b>			<b>€ 109.422,50</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 109.422,50
Valore corpo	€ 109.422,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 109.422,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 109.422,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Lotto 001	Abitazione di tipo civile	95,15	€ 109.422,50	<b>€ 109.422,50</b>

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 <u>5%</u> 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:	- € 5.471,13
Riduzione del <u>0%</u> per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 6.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	-€ 2.300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.351,37
	<b>Arrot. € 95.500,00</b>

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, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 76.400,00

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

**€ 95.500,00**

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  
Luino, 20 novembre 2023

l'Esperto nominato  
**Ing. Andrea Carpanelli**

*Si allegano i seguenti documenti:*

- Allegato A** Schede catastali, visure storiche, estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco dei subalterni
- Allegato B** Risultanze accesso atti Servizi demografici del Comune di Mesenzana (VA)
- Allegato C** Risultanze ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica ed atto di provenienza
- Allegato D** Risultanze accesso atti edilizi presso il Comune di Mesenzana (VA)
- Allegato E** Documentazione fotografica raccolta durante il sopralluogo del 21/09/2023
- Allegato F** Risultanze amministrazione di condominio
- Allegato G** Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati in formato .rtf
- Allegato H** Check list dei principali controlli

Invio perizia alle parti