

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

e

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 212/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giulia Tagliapietra**

RELAZIONE DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Abitazione in Maccagno (VA)

Esperto alla stima: arch. Ida Capuano
Email: ida.capuano@libero.it
Pec: ida.capuano@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/8]

Dati Catastali: Comune di MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA (M339) (VA)

Sez. Urb. MI Foglio 4 Particella 1316 Subalterno 3

Sez. Urb. MI Foglio 4 Particella 1316 Subalterno 501

2. Possesso

Bene: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Creditore Procedente: ██████████

Creditori Iscritti: al momento del deposito non risultano

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Silvio Oliari civico 11/A – Maccagno (VA) - 21061

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Maccagno**Lotto unico**

via Silvio Oliari civico 11/A – 21061 Maccagno (VA)

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

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare indipendente a destinazione abitativa composta da due livelli, PT e P1°rialzato con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo, in Maccagno (VA), zona centrale di Maccagno.

Identificativo corpo: A.**Abitazione in Villa [A/8] sita in Via Silvio Oliari civico 11/A in Maccagno**

Villa indipendente con annessa autorimessa, giardino e piscina, con vista panoramica.

Composta da ampia autorimessa, locali ad uso studio e bagno, cucina, caldaia a piano terra, a piano primo rialzato è composta da cucina, ampio soggiorno, terrazzi con vista panoramica, due bagni, due disimpegni e tre camere da letto, oltre a una piccola area esterna di proprietà esclusiva a piano terra e una piscina, il tutto ben recintato.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED], con sede [REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione:**Comune di Maccagno**

Abitazione in Villa: Categoria **A/8a**), Classe 2, Consistenza 9,5 vani

Sez. Urb. MI **Foglio 4 Particella 1316 Subalterno 501**, via SILVIO OLIARI n. 11A

Piano S1 - superficie: Totale: 247 mq, Totale escluse aree scoperte: 239 mq
Rendita: Euro 1.030,33 Zona censuaria 1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015 L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno Con Pino E Veddasca M339. (n. 5/2015)
- Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/04/2008, prot. n. VA0128832
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/07/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 316 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 10441.1/2008 Reparto PI di VARESE in atti dal 23/07/2008 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale.

Descrizione:

Comune di Maccagno

Autorimessa: Categoria **C/6a**), Classe 4, Consistenza 27 mq

Sez. Urb. MI **Foglio 4 Particella 1316 Subalterno 3** VIA SILVIO OLIARI n. 11A
Piano S1 - superficie: Totale: 33 mq Rendita: Euro 41,83 Zona censuaria 1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015 L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno Con Pino E Veddasca M339. (n. 5/2015)
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 14/10/2015 L.R. 30/1/2014 N. 8 proveniente dal comune di Maccagno E775; trasferito al comune di Maccagno Con Pino E Veddasca M339. (n. 5/2015) Notifica in corso con protocollo n. VA0029006/2006
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/01/1996, prot. n. 000001043 Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/07/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Sede VARESE (VA) Repertorio n. 316 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 10441.1/2008 Reparto PI di VARESE in atti dal 23/07/2008 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MACCAGNO (E775) (VA) Sez. Urb. MI Foglio 4 Particella 1316 Subalterno 3.

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda: in contorno - quattro prospetti su area di pertinenza particella 1316.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con gli accessi fin qui praticati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (09.05.2022) l'immobile in oggetto, A/8, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU

del 23.04.2008; fatto salvo gli arrotondamenti ammessi che nei locali a piano terra l'altezza è di mt. 2,25 circa e non 2,30 come riportato.

- l'immobile in oggetto, C/6, è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15.01.1996.

(All. da B0 a B5: ultime schede catastali in atti al NCEU estratta dalla scrivente in data 15.03.2022; visura catastale estratta dalla scrivente, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale del paese di Maccagno (VA), l'immobile è posto nelle immediatezze della SS394; quartiere residenziale di buona appetibilità, caratterizzata da abitazioni indipendenti, perlopiù ville, da elevata panoramicità, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale e extraurbano con possibilità di parcheggio libero adiacente. 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, attraverso le linee di superficie, n 1 linea extraurbana la N02 e la linea ferroviaria FS.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali, turistiche e uffici comunali, ambulatorio medico, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto unico

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 9 maggio 2022 ad ore 9.30 circa a seguito di contatti telefonici e RR con gli esecutati unitamente ad un dipendente del custode giudiziario nominato.

Alla data del sopralluogo, la 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 "E".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori con famiglia.

(all. E ed F: Verbale di sopralluogo, certificato anagrafico debitori)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 25.01.2022 per nominativo 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 provvedimento 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: nessuna.**

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 07/05/2009 ai nn. 8152/1678, atto del 27/04/2009 rep. 85888/18000a rogito Notaio Pisciotta Claudia di Luino (VA), a favore di “**

gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico degli esecutati:

quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di ½ e quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale

Importo capitale € -

Importo complessivo € 500.000,00

Tasso interesse annuo 1,901%

Durata anni 19 e 9 mesi.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda per la lettura integrale.

✓ **Ipoteca legale: nessuna.**

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/11/2021 rep. 1971 trascritto a Varese il 02/11/2021 ai nn. 22428/15883 promosso da “**

contro gli esecutati sig.ri per la quota di ½ e per la quota di ½ in regime di comunione legale, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 233.260,98 come riportato al quadro D della nota.

A margine della nota sono presenti annotazioni cui si rimanda.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. da C0 a C3: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica, sintetici + note, aggiornata alla data 18.03.2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto unico

Spese scadute:

Non risultano spese condominiali scadute, o comunque non è presente un amministratore di condominio. L'immobile può essere gestito in modo autonomo sia sotto il profilo impiantistico che sotto il profilo degli accessi allo stesso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione 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.~~

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 29.12.2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sig.ri [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ e [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, con atto giudiziario DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Varese redatto dal Notaio Carlo Gianì di Varese in data 11.07.2008 rep. 316, da [REDACTED] in proprietà per 1/1, **trascritto a Varese in data 23/07/2008 ai nn. 16785/10441.**
Importo di aggiudicazione: euro 360.000,00.

(all. L: copia atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RR.II)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto (1/2 cad in regime di comunione legale) è pervenuta dalla sig.ra [REDACTED] con atto giudiziario DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Varese redatto dal Notaio Carlo Gianì di Varese in data 11.07.2008 rep. 316, **trascritto a Varese in data in data 23/07/2008 ai nn. 16785/10441.**

(all. L: atto di provenienza)

- o Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, pervenne da rinnovo di licenza edilizia a nome di [REDACTED] con atto n. 472/1972 pratica edilizia 472/1972.

(all. G1: atto di provenienza – licenza di costruzione e richiesta abitabilità)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Maccagno con Pino e Veddasca in data 27 marzo 2022 per l'accesso agli atti relativi all'unità in oggetto da cui ha prodotto copia digitale allegata sotto la lettera da G1 a G5.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, post 1 settembre 1967, di seguito gli estremi autorizzativi relativi a vari interventi che si sono susseguiti (costruzione, ampliamento, modifiche varie, costruzione piscina etc.):

1. PE 472/1972 – denuncia opere edili – licenza edilizia – permesso di abitabilità – tavole grafiche
2. PE 47/1978 – concessione costruzione piscina
3. PE 11/1980 – modifica portico, ampliamento cucina – modifiche apportate
4. PE 161/1988 – concessione edilizia ampliamento – tavole grafiche
5. PE 16/1995 – istanza sanatoria per abusi edilizi – ampliamento autorimessa.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (09.05.2022 ore 9,30) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata prot. N. VA0128832 del 23/04/2008 e ; nei locali, fatte salve le tolleranze ammesse, le altezze sono come riportate nelle planimetrie catastali.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Maccagno con Pino e Veddasca, risultano azzonati in Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO -TUC, tessuto di recente costruzione, espansione residenziale (all. H).

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è una villetta singola con piscina e giardino di pertinenza esclusiva costruita nel 1972 circa; posta in zona centrale del paese, l'immobile è posto nelle immediatezze della SS394; zona residenziale con vista lago, di buona appetibilità, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'immobile è dotato di un'area verde ad uso esclusivo, ben recintata.

L'unità in oggetto, modificata varie volte per ampliamenti, è una costruzione di tipo civile con materiali e finiture di buona qualità, è disposta su due livelli, un piano terra-seminterrato e un piano primo con affaccio su tutte e quattro i lati.

L'immobile è una villa singola distribuita su due livelli, al momento del sopralluogo, si presenta composto a piano terra-seminterrato da taverna, caldaia, ripostigli, un wc e vari spazi usati come studio oltre a una doppia autorimessa, al piano primo rialzato è composto da cucina, un ampio soggiorno/pranzo con camino e con terrazzo vista lago, tre stanze da letto, due bagni finestrati, un disimpegno cieco, vari terrazzi sempre con vista lago piscina esterna oltre uno spazio verde circostante degradante.

H. interna mt. 2,70 circa al piano primo-rialzato e H. interna mt 2,25 circa al piano terra-seminterrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 340,00 circa. Superficie reale lorda complessiva di circa mq 1.320,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Nella zona autorimessa, all'interno, presenta forti infiltrazioni di acque meteoriche che provengono dal terrazzo soprastante.

All'esterno si notano in modo evidenti dei cedimenti del terreno e di conseguenza la pavimentazione risulta a tratti disconnessa; tali cedimenti sono stati causati dai lavori eseguiti dai vicini durante l'adeguamento/allaccio fognario posto al piano sottostante alla villa.

Il piano mansarda riportato negli atti della licenza di costruzione non è stato realizzato.

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 al civile e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in ceramica.
Ubicazione: bagni
condizione: buone

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica e parquet Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: tapparelle in pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente bianche con stipiti bianchi opachi condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti tipo BTicino condizioni: a semplice vista funzionante, si consiglia vivamente una verifica prima dell'utilizzo. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice condizioni: a semplice vista funzionante, si consiglia una verifica prima dell'utilizzo.
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – caloriferi alimentati da caldaia a gas Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non verificato
<i>TV:</i>	Non verificato
<i>Citofono (impianto):</i>	presente e funzionante
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Rivestimento rasato al civile per esterni e zoccolatura in pietra condizioni: buone
<i>Atrio e stradina di accesso (componente edilizia):</i>	Pavimentazione in cemento battuto e pietre condizioni: mediocri
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: cancello pedonale e carraio in metallo condizioni: buone
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	<u>buono</u>
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti esterne:</i></u>	<u>mediocre/sufficiente</u>

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 mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	240	100%	240,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	90,00	30%	27,00
autorimessa	Sup. lorda di pavimento	33,00	100%	33,00
Giardino area esterna	Ente urbano	960	300x0,10=30 660x0,02=13,20	43,00
TOTALE		1.323,00		343 Arrotondata 340,00

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

La sottoscritta 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 – 2021 – Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villa con area esclusiva [A8]	340,00	€ 1.200,00	€ 408.000,00
TOTALE	340,00	€ 1.200,00	€ 408.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 408.000,00
Valore corpo	€ 408.000,00
Valore accessori	€ 39.600,00
Valore complessivo intero	€ 408.000,00
Valore complessivo diritto e quota di ½ cad	€ 204.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
A	Villa con autorimessa, piscina esterna e area di pertinenza esclusiva	340,00	€ 408.000,00	€ 204.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, incluso la presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

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 incluso situazioni non facilmente rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo: - € 20.400,00

~~Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:~~ € 0,00

~~Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:~~ - € 0,00

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

~~Pendenze Condominiali:~~ - € 0,00

~~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:	€ 387.600,00
	<u>Arrot. € 385.000,00</u>

La sottoscritta 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:	€ 00,00
--	---------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 385.000,00</u>
---	----------------------------

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.




Con osservanza
Varese, 25/06/2022

l'Esperto
arch. Ida Capuano





Si allegano i seguenti documenti:

-  A Documentazione Fotografica_EI_212_2021
-  B0 Estratto mappa
-  B1 VISURA STORICA MAPPALE 1316
-  B2 VISURA STORICA SUB 3
-  B3 VISURA STORICA SUB 501
-  B4 PLN_sub_501
-  B5 PLN_sub_3
-  C0 ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO
-  C1 ISPEZIONE IPOTECARIA DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI 2008
-  C2 ISPEZIONE IPOTECA VOLONTARIA 2009
-  C3 ISPEZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
-  E VERBALE OPERAZIONI PERITALI
-  F CERTIFICATI ANAGRAFE debitori
-  G1 PE 472_1972
-  G2 PE 47_1978
-  G3 PE 11_1980
-  G4 PE 161_1988
-  G5 PE 16_1995
-  H INQUADRAMENTO URBANISTICO
-  I QUOTAZIONI IMMOBILIARI
-  L Atto di provenienza

Invio perizia alle parti

- | | |
|---|------------------|
|  PEC Avviso DEPOSITO-trasmissione relazione di stima Avvocato del CREDITORE | 25/06/2022 22:24 |
|  Libero Mail_ Posta Fwd_ Notifica Relazione di stima EI 212_2021 Tribunale di Varese debitore1 | 25/06/2022 22:22 |
|  Libero Mail_ Posta Notifica Relazione di stima EI 212_2021 Tribunale di Varese ai debitore2 | 25/06/2022 22:20 |

Comunicazioni intercorse

- | | |
|---|------------|
|  Libero Mail_ Posta Richiesta accesso immobile in Maccagno EI 212_2021 TRIBUNALE DI VARESE | 15/03/2022 |
|  Libero Mail_ Posta Richiesta copia integrale DECRETO TRASFERIMENTO immobili - EI 212_2021 | 15/05/2022 |
|  Richiesta certificati anagrafe Comune Maccagno_signed | 27/03/2022 |
|  Richiesta informazioni Edilizia Privata Comune di Maccagno_signed | 27/03/2022 |