

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

Esperto alla stima: Arch. FIORENZO PEDROLETTI
Email: architettopedroletti@gmail.com
Pec: fiorenzo.pedroletti@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: Appartamento Via Cavour 37/A –

sezione urbana ... foglio 7, particella 3417, sub. 2

Categoria A/3 classe 4, rendita €. 204,52

Area pertinenziale Via Cavour 37/A –

foglio 9, particella 6336, classe 01, MQ. 150, r.d. €. 0,89, r.a. €. 0,54

2. Possesso

Bene: Via Cavour 37/A –

Possesso: Al momento del sopralluogo risulta occupato dai proprietari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour 37/A –

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour 37/A –

Creditore Procedente:

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Cavour 37/A –

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Cavour 37/A –

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour 37/A –

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in BREBBIA (VA)
Via Cavour 37/A

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

LOTTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare in contesto urbano di immediata periferia del paese a destinazione residenziale, posto al piano terra ed al primo piano dell'edificio in via Cavour 37/A,

Identificativo corpo:

Unità immobiliare a destinazione residenziale Categoria Catastale [A/3] classe 4, sita in via Cavour 37/A, –

Unità immobiliare attualmente utilizzata da proprietari, composta su due livelli, posto contigua ad altri edifici, anch'essi a destinazione residenziale.

Quota e tipologia del diritto

....., residente a) via Camillo Cavour 37/A, titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni residente a via Camillo Cavour 37/A, titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto Dott. Notaio in Arcisate (VA) stipulato in data 29/05/2009, registrato con numero di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Varese ai nn. del 04/06/2009.

Atto esecutivo cautelare:

pignoramento immobiliare quota di 1/1 a favore di, con Sede in piazza San Carlo 156, Trascritto presso la Conservatoria di Varese in data 19/01/2024 ai nn. di repertorio

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

....., residente a via Camillo Cavour 37/A, titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni residente a via Camillo Cavour 37/A, titolare del diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.



Descrizione:Appartamento

Via Cavour 37/A –) - 21020
 sezione urbana ... foglio 7, particella 3417, sub. 2
 Categoria A/3 classe 4, rendita €. 204,52

Area pertinenziale Via Cavour 37/A – - 21020

foglio 9, particella 6336, classe 01, MQ. 150, r.d. €. 0,89, r.a. €. 0,54

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 10/07/2006 Pratica n. in atti dal 10/07/2006 VAR
 RETTIFICA D UFFICIO (n. 11966.1/2006)

- VARIAZIONE del 10/03/2009 Pratica n. in atti dal 10/03/2009 DI-
 VERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7239.1/2009)

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2010 Pratica n. in atti
 dal 10/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6351.1/2010)

- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di
 iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Coerenze dell'unità immobiliare come da scheda:

- dell'appartamento: enti comuni ed altre unità immobiliari di proprietà di terzi
 ad est e ovest, a nord con mappale 6210, a sud con mappale di proprietà
 6336;
- dell'area pertinenziale: mappali 3417, 105, 6337, 6335, 6210.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10.10.2024) la disposizione interna degli ambienti
 dell'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda
 catastale in atti al NCEU del 10.03.2009, risulta presente un piccolo
 accessorio in legno ad uso ricovero attrezzi da giardino.

(All.: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.03.2009 Protocollo n. VA0072994,
 estratta dallo scrivente in data 13.09.2024.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona e dell'edificio:**

Immediata periferia dell'abitato urbano del comune di Brebbia in Provincia di
 Varese, l'unità immobiliare composta da due livelli, al piano terra, si accede
 direttamente dall'area pertinenziale contraddistinta al mappale 6336,
 mediante tre gradini che conducono ad un pianerottolo pre ingresso, al piano
 terra si trova un locale sufficientemente ampio ad uso soggiorno e cucina,
 dalla zona cucina, si accede ad un disimpegno verso un bagno di servizio ed
 alla scala di collegamento con il primo piano, dotato di un lungo disimpegno,



n. 2 camere da letto, un bagno ed un balcone a ballatoio sul fronte sud dell'abitazione.

La zona in cui insiste l'unità immobiliare è caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente a destinazione residenziale; tuttavia, nelle vicinanze, ad alcune centinaia di metri, è possibile trovare alcuni esercizi commerciali. La zona in cui insiste l'edificio, risulta scarsamente dotata di servizi, tuttavia il centro di Brebbia, distante pochi minuti a piedi, si possono trovare esercizi commerciali di qualsiasi genere, ristoranti, servizi pubblici, uffici comunali, scuola primaria e secondaria, trasporto pubblico su ruota, un parco pubblico e centri sportivi.

Area urbanistica:

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona in cui si trova l'unità immobiliare è servita da collegamenti con il sistema di trasporto pubblico, attraverso le linee di superficie, autobus con più corse giornaliere da e per il capoluogo provinciale Varese, Ispra e Gavirate, inoltre a qualche chilometro nel comune di Besozzo è presente la stazione della linea ferroviaria che collega Laveno, Luino al capoluogo Varese e che prosegue verso Gallarate ed il capoluogo regionale Milano.

Servizi offerti dalla zona:

L'unità immobiliare, come ampiamente descritto precedentemente è discretamente servita per ogni tipo di necessità.

3. STATO DI POSSESSO:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 10 ottobre 2024 in compresenza con il Custode dell'Esecuzione Immobiliare.

Alla data del sopralluogo era presente la comproprietaria, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari.

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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 03/11/2023 per nominativo con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Varese in data 04/06/2009 al n., atto notarile pubblico Dott. in Arcisate (VA) del 29/05/2009, rep. 28194/22826, per euro 342.000,00 (trecentoquarantaduemila,00), a garanzia di euro 171.000,00 (centosettantunomila,00) a favore di ".....", con sede in Piazza San Carlo 156, Torino (TO).

Sezione D (ulteriori informazioni)

INTESA SANPAOLO S.P.A. CON SEDE LEGALE IN TORINO, PIAZZA SAN CARLO 156 E SEDE SECONDARIA IN MILANO, VIA MONTE DI PIETA', 8, CAPITALE SOCIALE (INTERAMENTE VERSATO) DI EURO 6.646.547.922,56, CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE - UFFICIO DI TORINO N.

00799960158, PARTITA IVA N. 10810700152, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA, ISCRITTA ALL'ALBO BANCHE AL N. 5361 E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO INTESA SANPAOLO ISCRITTO ALL'ALBO GRUPPI BANCARI. IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 30 MEDIANTE MENSILITA' COMPREDENTI CAPITALI ED INTERESSI.

1. IL TASSO DI INTERESSE DOVUTO PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO FISSATO NELLA MISURA DEL 0,229166 % MENSILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 2,75 %
 2. IL TASSO DI INTERESSE MENSILE DOVUTO PER IL PERIODO PRIMO PERIODO DI AMMORTAMENTO E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA SINO ALLA FINE DEL TRENTASEIESIMO MESE, E' PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DELLA TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: - A) - TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO AD UN MESE (BASE 360) - DENOMINATO EURIBOR (ATTUALMENTE PARI AL 0,953%) ANNUO) - RILEVATO A CURA DELLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA "EURIBOR01" DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO. SE PER QUALSIASI MOTIVO LA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA NON RILEVASSE DETTO TASSO, ESSO SARA' DETERMINATO SULLA BASE DELLE MEDIA ARITMETICA, TRONCATA AL TERZO DECIMALE, DELLE QUOTAZIONI LETTERA (CON BASE 360) PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A UN MESE, RILEVATE NELLO STESSO GIORNO SOPRA INDICATO DA ALMENO DUE DELLE SEGUENTI BANCHE: "ABN-AMRO BANK N.V." DI AMSTERDAM. "DEUTSCHE BANK" DI FRANCOFORTE, "SOCIETE' GENERALE" DI PARIGI, "BANCO BILBAO VIZAJA ARGENTARIA SA (BBVA)" DI MADRID ED "INTESA SANPAOLO S.P.A." DI TORINO. RESTA INTESO CHE PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANS-EUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSS-SETTLEMENT EXPRESS TRANSFER) - B) SPREAD NOMINALE ANNUO FISSO DEL 1,5 % PUNTI PERCENTUALI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA. 3. SU SCELTA DELLA PARTE MUTUATARIA COSI' COME MEGLIO PRECISATO AL SUCCESSIVO COMMA 5, SI APPLICHERA' DI TRIENNIO IN TRIENNIO : - IL TASSO VARIABILE COME SOPRA DETERMINATO; OPPURE - IL TASSO FISSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE MENSILE PARI AD 1/12 DELLA MEDIA ARITMETICA (ARROTONDATA ALLO 0,05% IMMEDIATAMENTE SUPERIORE) DELLE QUOTAZIONI GIORNALIERE DELL'"EUROIRS" (EURO INTEREST RATE SWAP) A 3 ANNI LETTERA (ATTUALMENTE PARI AL 2,17% ANNUO), RILEVATE IL QUART'ULTIMO, IL TERZULTIMO E IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE SOLARE ANTECEDENTE L'INIZIO DEL NUOVO TRIENNIO DI APPLICAZIONE VALIDO PER TUTTO IL TRIENNIO DI RIFERIMENTO MAGGIORATA DI 1,5 PUNTI NOMINALI ANNUI PER TALE TASSO (DETTO COMUNEMENTE I.R.S.) SI INTENDE IL TASSO SWAP A 3 ANNI, DELL'EURO CONTRO TASSO EURIBOR A SEI MESI, QUOTAZIONE MID MARKET, E PUBBLICATO NELLA PAGINA "TGM42281" DEL CIRCUITO REUTERS (O IN



FUTURO QUALSIASI ALTRA PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA). QUALORA NON SIA POSSIBILE RILEVARE IL TASSO SWAP COME SOPRA INDICATO, TALE TASSO SARA' DETERMINATO RICHIEDENDO A CINQUE PRIMARIE ISTITUZIONI FINANZIARIE DI QUOTARE IL TASSO COME SOPRA SPECIFICATO, ESCLUDENDO DALLE CINQUE QUOTAZIONI LA MAGGIORE E LA MINORE E CALCOLANDO LA MEDIA ARITMETICA DELLE RESTANTI TRE. IN TAL CASO LA RATA DI AMMORTAMENTO COMPRESIVA DI QUOTA CAPITALE E DI QUOTA INTERESSI, SARA' RICALCOLATA SULLA BASE DEL TASSO FISSO COME SOPRA RIDETERMINATO PER I RESIDUI MESI DI AMMORTAMENTO E PER IL RESIDUO DEBITO. 4. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI: - NEL PERIODO DI VIGENZA DI TASSO FISSO IN BASE AI GIORNI DELL'ANNO COMMERCIALE E CON DIVISORE FISSO 36.000; - NEL PERIODO DI VIGENZA DI TASSO VARIABILE IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI E CON DIVISORE FISSO 36.000; SIA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO CHE NEL CASO VENGA ESERCITATA FACOLTA' DI SCELTA, PER OGNI TRIENNIO SOLARE PER CUI TALE SCELTA DI RIDETERMINAZIONE DEL TASSO E' STATA EFFETTUATA. 5. LA FACOLTA' DI OPZIONE PREVISTA AL PRECEDENTE COMMA 3 POTRA' ESSERE ESERCITATA, A MEZZO INVIO DI LETTERA RACCOMANDATA A.R. AD UNA FILIALE DELLA BANCA, CON ALMENO 40 GIORNI DI ANTICIPO RISPETTO ALL'INIZIO DI OGNI TRIENNIO E PIU' PRECISAMENTE 40 GIORNI PRECEDENTI LA SCADENZA DEL: - TRENTASEIESIMO, SETTANTADUESIMO, - CENTOTTESIMO, - CENTOQUARANTAQUATTRESIMO, - CENTOOTTANTESIMO, - DUECENTOSEDICESIMO, - DUECENTOCINQUANTADUESIMO, - DUECENTOTTANTOTTESIMO, - TRECENTOVENTIQUATTRESIMO MESE DI AMMORTAMENTO. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA NON DOVESSE ESERCITARE IL DIRITTO DI OPZIONE NEI TERMINI SUINDICATI, PER IL TRIENNIO INTERESSATO IL MUTUO SARA' REGOLATO A TASSO VARIABILE ALLE CONDIZIONI PREVISTE AL PRECEDENTE COMMA 2. L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE NON COMPORTERA' PER LA PARTE MUTUATARIA ALCUN ONERE AGGIUNTIVO. IN OGNI CASO LA MISURA DEGLI INTERESSI NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL TASSO DI SOGLIA DI CUI ALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108, DOVENDOSI, GLI STESSI, INTENDERE CONVENUTI, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, IN MISURA PARI AL LIMITE STESSO. A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA -, LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. SIPRECISA CHE: * VALENZUELA CUENCA MAXIMO E' NATO A LIMA (PERU') ED E' CITTADINO PERUVIANO; * ENCISO CHACCHI FLORA MARGARITA E' NATA A LIMA (PERU') ED E' CITTADINA PERUVIANA; * ILMAPPALE 6336 DI C.T. RICADE NEL FOGLIO DI MAPPA 7 - FOGLIO LOGICO 9.

Importo capitale: € 171.000,00
 Ipoteca: €. 342.000,00
 Tasso interesse annuo: 2,75 %
 Durata: 30 anni.

Atto giudiziario: pignoramento immobiliare trascritto a Varese in data 19/0801/2024 – ai n., emesso dal Tribunale di Varese, notificato il 29/12/2023 contro, nato in Perù il 15/04/1962 per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e, nata in Perù il 02/07/1968 per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale, a favore di con sede in Torino (TO), piazza San Carlo 156, gravante sugli immobili in oggetto.

Sezione D (ulteriori informazioni)

INTESA SANPAOLO SPA, RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA, HA NOTIFICATO IN DATA 04/07.10.2023 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 176.814,09 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. I SOGGETTI PIGNORATI SONO NATI A LIMA (PERU').



Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente, in data 25/09/2024, ha provveduto a richiedere all'ufficio tributi dell'amministrazione comunale di Brebbia la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

(all.: mail di richiesta all'ufficio tributi del Comune di Brebbia, documento riepilogativo)

Spese scadute:

TARI anno 2023 = €. 185,00

TARI anno 2024 = €. 166,00

TOTALE =€. 351,00

5.1) Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili:

allo stato attuale non risulta possibile l'accesso all'immobile ai soggetti diversamente abili, per raggiungere sia il piano terra che il primo piano risulta necessario, l'installazione di servoscala o la realizzazione di una breve rampa al fine di superare i tre gradini esistenti. Raggiunto il piano terra, per raggiungere il primo piano occorre l'installazione di servoscale. Occorre inoltre considerare che i locali servizi, sia al piano terra che al primo piano, necessitano di alcune modifiche per consentire l'accesso a persone con difficoltà motorie dotate di carrozzina.

5.2) Attestazione Prestazione Energetica e Dichiarazioni di conformità:

- Dalla visura effettuata in data 08/11/2024, l'immobile risulta privo di A.P.E.
- Non sono state rinvenute Dichiarazioni di conformità sia dell'impianto elettrico che idrico-sanitario.

Avvertenze ulteriori:

5.3) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire c/o l'Amministrazione Comunale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.



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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 03/11/2023 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 ai Signori (cognome) (nome) nato a Lima (Perù) il giorno quindici aprile millenovecentosessanta due, codice fiscale: 1/2. e (cognome) (nome) nata a Lima (Perù) il giorno due luglio millenovecentosessant'otto, per 1/2 con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. di Arcisate (VA) in data 29/05/2009 rep. 28193/22825, **trascritto a Varese in data 04/06/2009 al n.** da nato in Marocco (EE) il 21/02/1967 Codice fiscale, cittadino italiano.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, riporta quanto segue:

- SI PRECISA CHE: E' NATO A RABAT (MAROCCO) ED E' CITTADINO ITALIANO*;
- E' NATO A LIMA (PERU') ED E' CITTADINO PERUVIANO;
- E' NATA A LIMA (PERU') ED E' CITTADINA PERUVIANA;
- TUTTI I MAPPALI DI C.T. RICADONO NEL FOGLIO DI MAPPA 7 - FOGLIO LOGICO 9. E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE.

Si rimanda al titolo allegato per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(all.: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente e nota di trascrizione estratta)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- A nato in Marocco (EE) il 21/02/1967 Codice fiscale, cittadino italiano, la piena proprietà del bene in oggetto, per la quota di 1/1, è pervenuto dalla Signora, nata in Sandrigo (VI) il 16/01/1941 Codice fiscale per 1/1, con atto di compravendita in data 31/05/2007, a rogito Notaio in Arcisate rep. 21881/17254, **trascritto a Varese il 06/06/2007 al n.**

Al quadro D della nota di trascrizione, riporta quanto segue

- E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. SI PRECISA CHE I MAPPALI 6336, 6335, 5773, 5778 E 5776 DEL C.T. RICADONO NEL FOGLIO LOGICO 9 E FOGLIO DI MAPPA 7. SI PRECISA CHE IL SIGNOR E' NATO A RABAT (MAROCCO) ED E' CITTADINO ITALIANO.
- A, nata in Sandrigo (VI) il 16/01/1941 Codice fisca-



le, cittadino italiano, la piena proprietà del bene in oggetto, per la quota di 1/1, è pervenuto per divisione e stralcio da se stessa e da nato a Cittiglio il 29/05/1975, Codice fiscale da nato a Cittiglio il 01/12/1970, Codice Fiscale, da, nata a Cittiglio il 28/05/1967, Codice Fiscale, con atto tra vivi, divisione a stralcio in data 08/06/2006, a rogito Notaio, Angera (VA) rep., **trascritto a Varese il 05/07/2006 al n.**

Al quadro D della nota di trascrizione, riporta quanto segue:

- SI PRECISA QUANTO SEGUE: L'ACCESSO E LO SCARICO DI QUANTO E' STATO ASSEGNATO ALLA SIGNORA SI PRATICANO DALLA COERENTE VIA CAVOUR, ATTRAVERSO LA STRADA DA INTENDERSI COMUNE E SPETTANTE A PER LA QUOTA DI 12/36 (DODICI TRENTASEIESIMI) IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI COME SEGUE FOGLIO LOGICO 9 MAPPALE 5776 E. U. CENTIARE 15 SENZA REDDITI (CHE AL CATASTO FABBRICATI CORRISPONDE A FG. 7 MAPPALE 5776 AREA URBANA DI MQ. 15), MAPPALE 5773 VIGNETO CL. 1 CENTIARE 25 RD. EURO 0,19 RA. EURO 0,14, MAPPALE 5778 SEMIN ARBOR CL. 1 ARE 1 CENTIARE 00 RD. EURO 0,59 RA. EURO 0,36.

- A, nata in Sandrigo (VI) il 16/01/1941 Codice fiscale, nato a Cittiglio il 29/05/1975, Codice fiscale, da nato a Cittiglio il 01/12/1970, Codice Fiscale, da, nata a Cittiglio il 28/05/1967, Codice Fiscale, la proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti titoli: successione legale in morte di, nato a Sant'Urbano (PD) IL 12/03/1929, Codice Fiscale e deceduto a Cittiglio il 29/06/1998, giusta denuncia del 22/12/1998 num. 17 vol. 612, trascritta presso la Conservatoria di Varese il 14/04/2001 ai nn., con la quale il coniuge superstite riceve la quota di 1/6 di piena proprietà, i figli ricevono la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto terreni Fl. 9, P.IIa 5777 di metri quadrati 325 e dell'immobile Fl. 9, P.IIa 3419/2, si precisa che risulta trascritta presso la Conservatoria di Varese il 06/06/2007 ai nn., accettazione tacita di eredità, nascente da atto di Notaio Candore Carmelo del 31/05/2007, rep. 21881/17254, a favore di e contro

Al quadro D della nota di trascrizione, riporta quanto segue:

- L'EREDE HA COMPIUTO ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' RELITTA DAL DEFUNTO SIGNOR, NATO IN SANT'URBANO IN DATA 12 MARZO 1929, DECEDUTO IL GIORNO 26 GIUGNO 1998, GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI GAVIRATE IL GIORNO 22 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 17, VOLUME 612 E TRASCRITTA ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE IN DATA 14 APRILE 2001 AI NUMERI, ALIENANDO TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA IL CUITITOLO E' STATO PRESENTATO PER LA TRASCRIZIONE PRESSO CODESTO UFFICIO DEL TERRITORIO CON PRECEDENTE E SEPARATA NOTA. RAPPORTO DI PARENTELA SOGGETTO A FAVORE: CONIUGE. SI ALLEGA CERTIFICATO DI MORTE DEL SIGNOR SI PRECISA CHE: - I MAPPALI 6335 E 6336 DERIVANO DALL'EX MAPPALE 5777; - I MAPPALI 5773, 5778, 5776, 6335 E 6336 DEL C.T. RICADONO NEL FOGLIO LOGICO 9, FOGLIO DI MAPPA 7. SI PRECISA CHE I MAPPALI 5773, 5778, 5776, 6335 E 6336 DEL C.T. OGGETTO DI ACCETTAZIONE



AVEVANO NELLA SUCCESSIONE NATURA DI TERRENO E VIGNETO.";

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Brebbia in data 04/11/2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto. Il giorno 25-11-2024 il sottoscritto ha avuto accesso agli atti.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- In data 20/07/2007, protocollo 7321, intervento di restauro e risanamento conservativo, modifica dell'assetto distributivo del piano terra, sostituzione serramenti, pittura facciata e realizzazione di parapetto balcone.

(allegati: istanza accesso atti edilizi, copia atti edilizi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (10.10.2024) la disposizione interna degli ambienti dell'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 10.03.2009 ed all'ultima pratica edilizia di cui al protocollo 7321 del 20/07/2007, risulta presente un piccolo accessorio in legno ad uso ricovero attrezzi da giardino.

Inquadramento urbanistico

T2 Sistemi insediativi ordinari, definizione: Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

Il PdR 2012, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T2, persegue i seguenti obiettivi: - confermare l'assetto morfo tipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfo tipologici esistenti.

Il PdR 2012, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio: DE = 0,24 mq/mq
- Indice edificabilità fondiaria massima: Ifmax = 0,31 mq/mq



- Superficie coperta: Sc = 30 %
- Altezza massima degli edifici: Hmax = 9,50 m
- Superficie filtrante: Sfil = 40 %

Eventuali sanatorie

Non si riscontra la necessità di richiedere sanatorie in quanto l'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento posto su due piani, all'appartamento si accede percorrendo un piccolo giardino seminato a prato con percorso pedonale in pietra particolarmente sconnesso, salita tre alzate ci si trova su una piattaforma abbastanza ampia e fronteggiante l'abitazione, dalla piattaforma si accede direttamente al piano terra, costituito da un ampio salone con funzione di soggiorno/salotto e angolo cottura/pranzo, sempre al piano terra si trova un bagno di discrete dimensioni, completo di lavabo, water, bidet e vasca.

A lato del bagno, una scala porta al primo piano dove si trova la zona notte, costituita da un disimpegno, due camere, di cui una matrimoniale, un bagno completo di lavello, water, bidet e piatto doccia.

Dalle camere è possibile ad un balcone a ballatoio posto sul lato sud dell'abitazione.

L'unità immobiliare, escluso il balcone e la cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 140,00 circa.

Caratteristiche descrittive unità immobiliare:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione; tuttavia, non sembra che alla casa sia dedicata attenzione e cura. Da un esame visivo, anche dei dettagli, si può ritenere che non sia mai stata, almeno negli ultimi anni, oggetto di manutenzione anche ordinaria.

<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	Soletta tra primo piano e tra piano primo e sottotetto: intonaco finito al civile. Discreto stato di manutenzione.
<i>Pareti (interne)</i>	Rasate al civile con tinteggiatura. Discreto stato di manutenzione.
<i>Pavimentazione (interna)</i>	Piastrelle di monocottura e gress porcellanato prevalentemente in colore nocciola chiaro e scure nella zona delle scale. Discreto stato di



	manutenzione.
<i>Soffitti</i>	Intonaco finito al civile. Discreto stato di manutenzione.
<i>Pareti</i>	Intonaco finito al civile pitturato.
<i>Infissi esterni</i>	Antoni in legno (gelosie), in colore noce scuro. Discreto stato di manutenzione.
<i>Infissi interni</i>	In legno colore noce scuro. Doppi vetri con distanziatore in plastica. Discreto stato di manutenzione.
<i>Porte interne</i>	In legno colore noce scuro. Discreto stato di manutenzione.
<i>Porte di ingresso</i>	In legno colore noce scuro. Discreto stato di manutenzione.
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, stato non valutabile.
<i>Impianto idrico</i>	Impianto idrico sottotraccia, stato non valutabile.
<i>Aria condizionata</i>	Assente
<i>Impianto idrosanitario</i>	L'acqua calda è ottenuta caldaia a gas metano collocata nel sottotetto. Condizione non valutabile per inaccessibilità temporanea al sottotetto.
<i>Impianto termico</i>	Tipologia autonomo con caldaia a gas metano collocata nel sottotetto. Condizione non valutabile per inaccessibilità temporanea al sottotetto. Riscaldamento con termosifoni in acciaio a parete.
<i>Sanitari</i>	Presenti nei bagni, doccia, WC, bidet lavello e vasca Pessimo stato
<i>Prospetti esterni</i>	Prospetti rifiniti con intonachino in colore rossiccio. Buono stato di conservazione.
<i>Balcone</i>	Pavimentazione in gres porcellanato e parapetti in ferro verniciato. Buono stato di conservazione.
<i>Copertura</i>	In tegole marsigliesi, struttura portante in legno, lattoneria in rame e sottogronda in legno colore noce scuro. Buono stato di conservazione.

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:



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Locali abitativi Piano Terra	Sup. lorda di pavimento	59,30	100 %	59,30
Locali abitativi Piano Primo	Sup. lorda di pavimento	59,30	100 %	59,30
Cantine	Sup. lorda	10,50	30%	7,35
Area scoperta	Superficie	150	10%	15,00
TOTALE MQ. 140,95				

TOTALE**140,95****Arrotondata 140,00**

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

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta attualmente 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, Occorre inoltre considerare la scarsa domanda degli immobili cosiddetti "energivori", l'immobile oggetto di stima non ha caratteristiche, sia strutturali, sia impiantistiche e finiture tali da attirare la domanda.

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; **€. 1100/1300 mq.**
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 16 novembre 2023 – Camera di Commercio **€. 700/950 mq.**
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2024 **€. 890/1100 mq.**
 - Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

ABITAZIONE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	140,00	€ 1.100,00	€ 154.000,00
TOTALE	140,00	€ 1.100,00	€ 154.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 154.000,00
 Valore corpo € 154.000,00

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.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: - € 7.700,00

Pendenze con amministrazione comunale per gli anni 2023-2024. - € 351,00

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 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 o in corso.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 145.949,00
in cui si trova: **Arrot. € 145.900,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 145.900,00

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

Lavena Ponte Tresa, 27/12/2024

l'Esperto nominato
Arch. Fiorenzo Pedroletti

Il presente elaborato peritale, costituito da n. 28 pagine, è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni del D.P.C.M. del 08 marzo 2020 ed è trasmesso alle parti.

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Visura storica per immobile
- 2) Scheda catastale
- 3) Atto Notaio Candore Carmelo 2009
- 4) Atto Notaio Candore Carmelo 2007
- 5) Atto Somma Enrico 2006
- 6) Nota accettazione tacita di eredità
- 7) Nota ipoteca volontaria 2009
- 8) Nota atto 2006
- 9) Nota atto 2007
- 10) Nota atto 2009
- 11) Nota atto giudiziario 2024
- 12) Pratiche edilizie
- 13) Richiesta di accesso agli atti
- 14) Richiesta situazione debitoria Amministrazione Comunale
- 15) Situazione debitoria Comune
- 16) Copia perizia ex G.U. 47-2008
- 17) Scheda Controlli
- 18) Ricevuta spese
- 19) Importo spese
- 20) Ricevuta invio perizia esecutato
- 21) Ricevuta invio perizia parte creditrice
- 22) Ricevuta invio perizia Custode



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA GENERALE DELL'EDIFICIO





VISTA PARZIALE DELL'EDIFICIO





SOGGIORNO CON ANGOLO CUCINA





FINESTRA SOGGIORNO





CUCINA CON ANGOLO PRANZO





PARTICOLARE BAGNO PIANO TERRA





PARTICOLARE ACCESSO ALLA SCALA





CAMERA





SCALA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE





PARTICOLARE BAGNO PRIMO PIANO





CAMERA PRINCIPALE

