

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Sig. [REDACTED]

contro: Sig. [REDACTED]

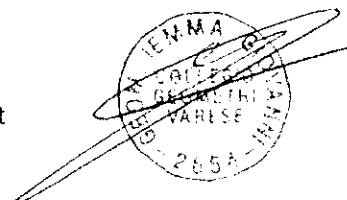
N° Gen. Rep. 185/2023

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione e Box in CUVIO Via Giuseppe Verdi 13

Esperto alla stima: iemma geom. Giovanni
Email: studio.iemma@libero.it
Pec: giovanni.iemma@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 4, particella 2333, sub 510

Corpo: B

Categoria: box [C6]

Dati Catastali: foglio 4, particella 2333, sub 502

2. Possesso

Bene: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A/B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A / B

Creditore Procedente: 

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari non esecutati

Bene: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A/B

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A/B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

Lotto: 001

Corpo: A/B

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Cuvio
Lotto 001
Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio - 21030

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

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T/S1 in fabbricato residenziale plurifamiliare e box auto in corpo staccato, ubicati in Via Giuseppe Verdi 13, zona centrale di Cuvio.

IDENTIFICATIVO CORPO: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio- 21030

Unità immobiliare posta al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato.

Composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, ambio porticato, oltre a vano cantina pertinenziale al piano interrato del fabbricato raggiungibile dal vano scala comune ed attraversando locale pertinenziale di altre unità immobiliare.

IDENTIFICATIVO CORPO: B.

Box auto [C/6] sito in Via Giuseppe Verdi 13 – Cuvio- 21030

Unità immobiliare (box) in corpo separato adiacente il fabbricato residenziale costituita:

al piano terra da portico, locale autorimessa, area di pertinenza e vano scala di accesso al piano primo.

al piano primo da due locali di sgombero con parziale chiusura del perimetro esterno in muratura (vedi documentazione fotografica).

Quota e tipologia del diritto Corpi A e B:

-Sig. [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 –
 C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (●) il [REDACTED];

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Sig. [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Sig. [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 –
 C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (●) il [REDACTED];



Descrizione: CORPO: A.

Comune di Cuvio

Abitazione di tipo economico: Fg. 4, Mapp. 2333 sub 502 - Cat A/3, - zona cens. 1 - classe 7, consistenza vani 6 – sup. catastale totale 113 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq - rendita € 433,82 – **Via Giuseppe Verdi 13** – piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/08/2020 Pratica n.VA0074735 in atti dal 19/08/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31657.1/2020)

- VARIAZIONE del 19/09/2019 Pratica n. VA0101059 in atti dal 19/09/2019 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36577.1/2019)

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

striscia di area di pertinenza esterna confinante con mappale 2396; area di pertinenza confinante con strada Via Verdi; portico ed area di pertinenza confinante con strada Via Verdi; area pertinenziale del corpo B.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

terrapieno; terrapieno; terrapieno; cantina di terzi.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione: CORPO: B.

Comune di Cuvio

Abitazione di tipo economico: Fg. 4, Mapp. 2333 sub 510 - Cat C/6, - zona cens. 1 - classe 6, consistenza 76 mq – sup. catastale totale 45 mq, - rendita € 200,18 – **Via Giuseppe Verdi 18** –piano: T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2021 Pratica n. VA0055105 in atti dal 18/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14072.1/2021)

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/06/2020 Pratica n. VA0056859 in atti dal 19/06/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24198.1/2020)

Coerenze del Box da nord come da scheda:

area di pertinenza esterna confinante con mappale 2396; area di pertinenza del corpo A; mappale 2365; unità immobiliare di altri.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale: CORPO: A

- Alla data del sopralluogo (09.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato **difforme** dall'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19.09.2019 presentata per AMPLIAMENTO/FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

Le difformità consistono in: indicazione della destinazione di uso dei locali non corrispondente allo stato di fatto;
assenza di un bagno;



Informazioni in merito alla conformità catastale: CORPO: B

- Alla data del sopralluogo (09.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato **conforme** dall'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 19.06.2020 presentata per FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona Semi centrale della cittadina, il fabbricato è posto a circa 200 metri del centro storico e dalla strada Provinciale n. 45; quartiere residenziale con buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 09 maggio 2024 ad ore 11.00 a seguito di contatti telefonici e RR1 con gli esecutati.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall' esecutato con il coniuge, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 02 Settembre 2024 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

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 1 alla data del 14.09.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*

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:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **02/11/2023 rep. 3351 trascritto a Varese 1 il 13/11/2023 ai nn. 22367/16047** promosso da "[REDACTED]" Noto in [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] contro gli esecutati sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 146.259,97 oltre a interessi iva cpa successive occorrente e quanto altro dovuto.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Lotto 001

Spese scadute condominiali:

Non risulta costituito condominio

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 1 alla data del 20.08.2016 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. **Attuali proprietari:**

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 –

C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato la piena proprietà con atto di compravendita a firma Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate, Repertorio numero 62875 Raccolta numero 53188 in data 22/06/2020 Trascritto a Varese in data 01/07/2020 ai n.ri 8881/5887.

Si rimanda al titolo allegato sotto B per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.



6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A tutto il giorno 16/10/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di [redacted] sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- o **a) il signor** [redacted] sopra generalizzato, divenne proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà con atto di compravendita ricevuto da me Notaio in data 22/06/2020 repertorio 62875/53188 e trascritto a Varese in data primo luglio 2020 ai numeri 8881/5887 dai signori [redacted] nato a [redacted], il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 2/6, [redacted] nata a [redacted], il [redacted] codice fiscale [redacted], [redacted] nata a [redacted], il [redacted] codice fiscale: [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale: [redacted] H per la quota di 1/6 ciascuna;
- o **b) le signore** [redacted] tutte sopra generalizzate, divennero proprietarie per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuna per successione legittima della signora [redacted] nata in [redacted] in [redacted] deceduta il giorno [redacted], giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gavirate il giorno 14 settembre 2016 al numero 1158, volume 9990 e trascritta a Varese in data 22 agosto 2017 ai numeri 15612/10589; accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il 21 novembre 2017 ai numeri 21352/14478;
- o **c) le signore** [redacted] e [redacted] divennero proprietarie per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuna per successione legittima della signora [redacted] nata in [redacted] in data [redacted], deceduta il giorno [redacted], giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Varese il giorno 9 marzo 2020 al numero 92350, volume 88888 e trascritta a Varese in data 8 aprile 2020 ai numeri 5021/3430, accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il primo luglio 2020 ai numeri 8883/5889;
- o **d) il signor** [redacted] divenne proprietario per la quota di 2/6 per successione legittima della signora [redacted], nata in [redacted] in data [redacted] deceduta il giorno [redacted], giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Gavirate il giorno 18 febbraio 2016 al numero 214 volume 9990, e trascritta a Varese in data 19 aprile 2016 ai numeri 6192/4286, accettazione tacita d'eredità trascritta a Varese il primo luglio 2020 ai numeri 8882/5888 (altri eredi per la quota di 2/6 ciascuno le signore [redacted] nata in [redacted] in data [redacted] e [redacted], nata in [redacted] in data [redacted] per la quota di 2/6 ciascuna); Si precisa che i signori [redacted]



_____ hanno rinunciato all'eredità con atto del notaio Vito Candiloro di Varese in data 17 dicembre 2015 repertorio numero 43877, registrato a Varese il 18 dicembre 2015 ai numeri 32538 serie 1T;

- o e) la signora _____, nata in _____ in data _____ codice fiscale _____ divenne proprietaria:
 - per la quota di 3/12 con denuncia di successione in morte della signora _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ deceduta _____ giusta denuncia di successione registrata a Gavirate il 31/05/1990 al numero 94/543 e trascritta a Varese il 12/06/1990 ai numeri 8199/5809;
 - per la quota di 1/12 con denuncia di successione in morte della signora _____ nata a _____ codice fiscale _____ deceduta _____ giusta denuncia di successione registrata a Gavirate il 03/11/2009 al numero 20/698/9 e trascritta a Varese il 03/02/2010 ai numeri 1841/1068 (altre eredi per la quota di 1/12 ciascuna le signore _____ nata a _____ codice fiscale _____ nata a _____ codice fiscale _____);
 - per la quota di 2/12 con denuncia di successione in morte della signora _____ nata a _____ codice fiscale _____ deceduta il _____, giusta denuncia di successione registrata a Gavirate il 20/05/2010 al numero 19/07/2010 e trascritta a Varese il 19/07/2010 ai numeri 13463/8291 (altra erede per la quota di 2/12 la signora _____ nata a _____ codice fiscale _____);
 - per la quota di 6/12 con denuncia di successione in morte della signora _____ nata a _____ codice fiscale _____ deceduta il _____, giusta denuncia di successione registrata a Gavirate il 16/09/2014 al numero 1414/9990/14 e trascritta a Varese il 13/07/2015 ai numeri 9659/6697;
- f) le signore _____ nata a _____ codice fiscale _____ nata a _____ codice fiscale _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ e _____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____ divennero proprietarie per la quota di 1/4 ciascuna con denuncia di successione in morte del signor _____ nato a _____ e deceduto il _____ giusta denuncia di successione registrata a Gavirate al numero 57 volume 395 e trascritta a Varese in 04/07/1967 ai numeri 5287/4347;

✓ **Continuità delle trascrizioni: SI**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici comunali di Cuvio in data 12 marzo 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.



Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente agli anni '30 del 900 come segue:

- Concessione Edilizia n° 12/84 rilasciata in data 28.04.1984 per realizzazione Bagno al PT e Finestra.
- Concessione Edilizia n° 42/88 già n° 13, rilasciata in data 29.03.1989 per Rifacimento tetto di copertura dei Box;
- D.I.A. n° 7/98, del 15.06.1998 prot. 2759 per cambio destinazione per creazione Box ora sub. 12 ex sub. 5;
- D.I.A. n° 19/2000, del 21.07.2000 prot. 3852 inerente piano secondo;
- D.I.A. n° 23/2007, del 04.08.2007 prot. 3531 per rinforzo strutturale volta a soffitto PT e pavimento Piano primo;
- C.I.L.A. n° 21/2019, del 25.07.2019 prot. 3644 per divisione senza opere;

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

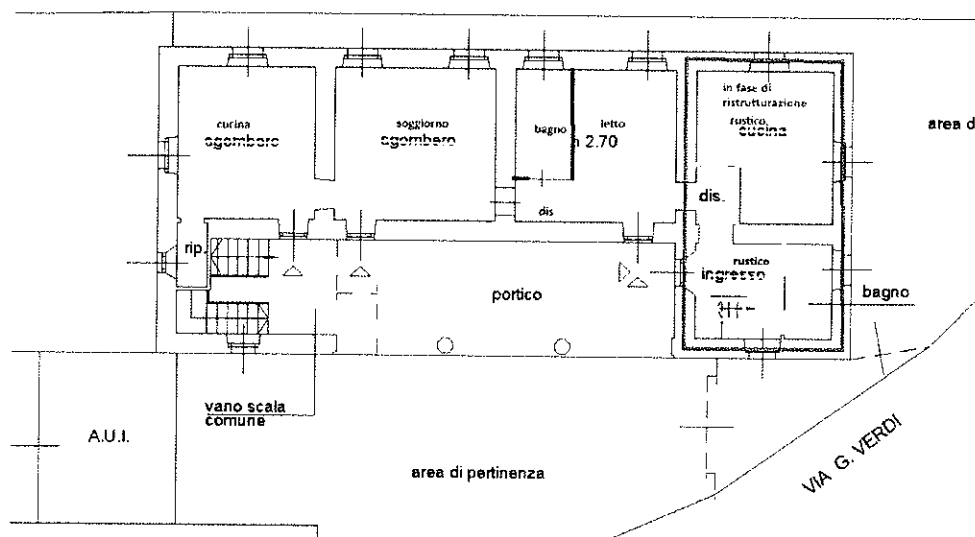
Alla data del sopralluogo (09.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato DIFFORME ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato DIFFORME all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima CILA.

Le difformità consistono nella errata indicazione della destinazione degli attuali locali Cucina (indicata sgombero), del soggiorno (indicato sgombero), l'assenza di porta tra attuale soggiorno e camera e bagno (quest'ultimo non indicato in scheda).

Inoltre, risultano lavori in corso nei locali indicati come cucina, bagno e ingresso (vedi fig. 1)

Fig. 1



La regolarizzazione è possibile mediante:

SCIA in Sanatoria e aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro **3.000,00 circa**.



Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (09.05.2024) l'immobile in oggetto è risultato CONFORMI ai titoli edilizi di cui sopra ed alla planimetria catastale.

Identificativo corpo: A-B

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Cuvio, risultano inquadrati in "Tessuto di Media Densità" ed esclusa da Vincoli.

Descrizione: di cui al punto A/B

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato d'epoca di tipologia economico/popolare risalente presumibilmente a fine 800' -primi '900.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano T/S1 in fabbricato residenziale plurifamiliare e box auto in corpo staccato, ubicati in Via Giuseppe Verdi 13, zona centrale di Cuvio.

zona residenziale urbana con buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia di tipo civile, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

L'unità (corpo A) in oggetto, è stata parzialmente ristrutturata qualche anno fa, di tipo civile con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano Terra con quadruplo affaccio, e confina da nord in senso orario:
striscia di area di pertinenza esterna confinante con mappale 2396;
area di pertinenza confinante con strada Via Verdi;
portico ed area di pertinenza confinante con strada Via Verdi;
area pertinenziale del corpo B.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da:
area pertinenziale con accesso carraio da strada (Via Verdi); Porticato con colonne in pietra; soggiorno/ingresso; cuna e ripostiglio; bagno e camera;
due ambienti abitabili in fase di ristrutturazione; cantina/CT al piano interrato.
Superfici lorde:

- Locali di abitazione abitabili al piano terra esclusi locali in ristrutturazione pari a ca mq. 89,00;
- Locali in fase di ristrutturazione pari a ca mq 45,00;
- Porticato in proprietà esclusiva pari a ca mq. 30,00;
- Area pertinenziale esterna pari a ca mq 202,00
- Cantina al piano interrato pari a ca mq, 33,00;

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 150,76 circa**.
Superficie lorda complessiva di circa mq 399,00.

L'unità (corpo B) in oggetto risulta priva di finiture è costituita da un porticato d'ingresso, locale autorimessa ed al piano primo di due locali sgombero accessibili da scala esterna in vano aperto posta sopra il sub 11. I locali del piano primo risultano privi di tamponature esterne e di divisione (a mo' di fienile).



Il tutto come meglio in documentazione fotografica di rilievo. Oltre ai locali di cui sopra risulta area di pertinenza antistante la facciata laterale.

Confini da nord in senso orario:

area di pertinenza esterna confinante con mappale 2396;

area di pertinenza del corpo A; mappale 2365;

unità immobiliare di altri.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Superfici lorde:

- Locali autorimessa al piano terra pari a ca mq. 30,00;
- Locale aperto con scal accesso al piano primo pari a ca mq 10,50;
- Porticato in proprietà esclusiva pari a ca mq, 20,00;
- Area pertinenziale esterna pari a ca mq 83,00
- Locali sgombero al piano primo pari a ca mq, 50,00;

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 71,11 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 193,50

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità.

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>	A Volta in mattini pieni a vista e parti intonacati.
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile con parti in pietra e mattoni a vista.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di monocottura H. 1,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres/monocottura, con zoccolini in tutti i locali Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente ed a vasistas con doppi vetri; condizioni: buone protezione: gelosie in legno in parte assenti condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente solo in bagno e camera e ripostiglio in legno/vetro condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce (parte in ristrutturazione) e in legno massello soggiorno condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute



<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: livello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas nel locale cantina PS1 Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non Presente
<i>TV:</i>	Centralizzata
<i>Citofono (impianto):</i>	citofono
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	Facciata in pietra e intonaco condizioni: buone
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	intonaco a tutta altezza, Rivestimento alzate e pedate vano scala in pietra. condizioni: buone
<i>Cancello di ingresso:</i>	tipologia: in ferro condizioni: buone
<i>Portineria</i>	<u>assente</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i><u>Stato di conservazione interna del bene:</u></i>	<u>buono</u>
<i><u>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</u></i>	<u>buono</u>

Caratteristiche descrittive corpo B:

Il locale box con pavimentazione in battuto di cemento, porta basculante in lamiera, impianto illuminazione a vista, finestra in legno vetro singoli murature e soffitti con intonaco vetusto e parziale.

I locali di sgombero al piano primo risultano allo stato rustico ed aperti su tre lati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A e B:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa mq
Abitazione Locali abitab.	Sup. lorda di pavimento	89,00	100%	89,00
Abitazione Locali non abitab.	Sup. lorda di pavimento	45	60%	27,00
Porticato abit	sup lorda di pavimento	30	40%	12,00
Aree pertinenziali esclusive A	sup lorda	202,00	10%	20,20
Cantina	sup lorda di pavimento	33	50%	16,50
Superficie commerciale Corpo A				164,70
Box	Sup. lorda di pavimento	30	100%	30,00
Porticati box	sup lorda di pavimento	30,50	40%	12,20
Locali sgombero box	sup lorda di pavimento	50	40%	20,00
Aree pertinenziali esclusive	sup lorda	83,00	10%	8,30
Superficie commerciale Corpo B				70,50

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 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 Mercallo;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023

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/B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con accessori e pertinenze Corpo A	164,70	€ 1.250,00	€ 205.875,00
Box con accessori e pertinenze Corpo B	70,50	€ 950,00	€ 66.975,00
TOTALE			€ 272.850,00

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 occulti: - € 13.642,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale– indicative: - € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

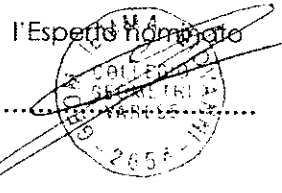
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 256.208,00
Arrot. € 255.000,00

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

€ 255.000,00 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA/00)

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
 Germignaga, 15/09/2024



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A : INIZIO OPERAZIONI PERITALI sopralluogo

Allegato B : documentazione fotografica

Allegato C: atto provenienza, planimetrie catastali, visure, mappe, etc.

Invio perizia alle parti

