
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

con l'intervento di

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **116/2022**

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. **GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione in Vedano Olona

Esperto alla stima: geom. Giuseppe Ribera
Email: info@studioribera.it
Pec: giuseppe.ribera@geopec.it



PREMESSA DELL'ESPERTO GEOM. GIUSEPPE RIBERA

L'atto di pignoramento immobiliare è stato presentato per esecuzione immobiliare dei seguenti beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

Unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Vedano Olona (Codice L703) - via Adua 19 – piano S1-4

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana – Foglio 3, particella 4515 Sub. 20

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 101 m²

Totale escluse aree scoperte 93 m² Rendita Euro 222,08

Unità negoziale n. 2 – Per il diritto di Proprietà per la quota di 2/6

Immobile n. 1

Comune di Vedano Olona (Codice L703) – via Adua n. 16 – Piano T-S1

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana – Foglio 3 Particella 4007 – Partita 355

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 198 m²

Totale escluse aree scoperte 189 m² Rendita Euro 475,14.

In data 26 giugno 2023 il sottoscritto ha segnalato al Giudice di aver rilevato durante l'accesso col custode giudiziario, che il fabbricato particella 4007 è stato oggetto di lavori edilizi, eseguiti con Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Vedano Olona in data 15 marzo 2007, con la formazione di tre appartamenti precisamente: quello al piano terra attualmente abitato dal sig. [REDACTED] con due figli di cui uno di minore età, quello al primo piano è abitato dalla sorella [REDACTED] e quello al secondo piano e sottotetto è abitato dal padre sig. [REDACTED]. Non risultano essere state presentate le planimetrie catastali con riportate le nuove consistenze delle tre sopra descritte unità, così che la perizia per tale immobile sarebbe risultata composta da un unico lotto particella 4007, però costituito di tre appartamenti.

Segnalazione nella quale è inoltre precisato che in realtà la quota di competenza del sig. [REDACTED], allo stato attuale, non è di 2/6 – ovvero 6/18, ma di 7/18 in quanto il giorno 28 settembre 2020 è deceduta la mamma signora [REDACTED] per la quale dai registri catastali ed ipotecari non figura essere stata presentata la dichiarazione di successione e nemmeno trascritta accettazione di eredità.

Da cui richiesta di istruzioni.

In Giudice, letta la relazione, il 27 giugno 2023 ha disposto al sottoscritto di procedere con le operazioni di stima relative all'appartamento di proprietà esclusiva dell'esecutato, con riserva di dare disposizioni sul resto del compendio pignorato dopo la discussione su tale relazione nel corso della prossima udienza.

Per cui il sottoscritto al momento, procede alla redazione della perizia della sola unità particella 4515 sub. 20.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Adua 19 – Vedano Olona – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 3, particella 4515, sub 20

2. Possesso

Bene: via Adua 19 – Vedano Olona- 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dal conduttore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Adua 19 – Vedano Olona – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Adua 19 – Vedano Olona - 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Adua 19– Vedano Olona – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Adua 19 – Vedano Olona – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Adua 19 – Vedano Olona – 21040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Vedano Olona
Lotto 001
 via Adua 19 – Vedano Olona – 21040

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 4°/S1 in fabbricato residenziale in zona semicentrale di Vedano Olona denominato Condominio Due Torri Primo.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico[A/3] sita in via Adua 19 – Vedano Olona 21040

Unità immobiliare posta al piano 4° con cantina pertinenziale al piano S1. Composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, tre balconi; cantina al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto:

- ██████████ o titolare del diritto di proprietà per 1/1 in separazione dei beni per scelta fatta all'atto del matrimonio.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ██████████ – ██████████

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ nata a Torino il 14 febbraio 1977 – piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Comune di Vedano Olona

Abitazione di tipo economico: Foglio 3 particella 4515 sub 20 - Categoria A/3, -- classe 3, consistenza vani 5 – superficie catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq - rendita € 222,08 – via Adua n. 19 piano: S1-4.

Unità immobiliare denunciata con scheda n. L/0694865 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 29 maggio 1964 ed ivi protocollata al n. 3363.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 13/01/2015 Pratica n. VA0003585 in atti dal 13/01/2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 1141.1/2015).
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.



Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

dell'appartamento: prospetto su cortile comune per due lati, vano scala e unità sub. 19,

Coerenze del vano cantina da nord come da scheda:

Corridoio di ingresso, altra cantina, terrapieno, altra cantina.

Unità immobiliare in fabbricato con area pertinenziale distinto a Catasto Terreni col mappale 4515 Ente Urbano della superficie di Are 11,50.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (24.04.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29 maggio 1964, ad eccezione della mancanza di due spallette e relativa porta esistente a divisione del corridoio di accesso, peraltro riportata nel progetto edilizio. Per cui dovrà essere presentata l'inerente denuncia di variazione con spesa, compresi diritti d'ufficio e accessori di € 600,00.

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29 maggio 1964 estratta dallo scrivente in data 7 marzo 2023; visura catastale estratta dallo scrivente in data 7 marzo 2023, estratto di mappa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona appena semiperiferica di Vedano Olona, facilmente raggiungibile da strada che collega Vedano Olona con la statale verso Como, nella quale negli scorsi decenni sono stati costruiti fabbricati di tipologia residenziale.

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:

Vedano Olona è un paese ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, con la presenza nel centro del paese di stazione ferroviaria linea Trenord.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali di vicinato e direzionali. Centri commerciali ed altri servizi presenti nelle vicinanze del paese.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 24 aprile 2023 ad ore 16.30 a seguito di contatti tenuti dal custode giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza della conduttrice, lo 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 dalla signora [REDACTED] nata in Albania il 15 agosto 1989 con due bambini di minore età, tre anni e un anno, per contratto stipulato in data 29 dicembre 2016 registrato a Varese il 17 gennaio 2017 al n. 000171 Serie 3T, per il periodo dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2020, durata che si riterrà prorogata automaticamente di ugual periodo.

- Motivo per il quale non è stata svolta alcuna indagine all'Agenzia delle Entrate.

(all. B: Verbale di sopralluogo, contratto di locazione con report di registrazione)

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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 20.08.2016 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 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 Giudiziale: iscritta a Varese in data 5 luglio 2018 ai numeri 13351/1876** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Monza in data 2 marzo 2018 repertorio n. 760 a favore di "[REDACTED]" con sede in Cinisello Balsamo codice fiscale 00721560159 a carico del solo esecutato [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per 1/1, dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.
 Importo capitale: € 13.430,62
 Importo complessivo: € 17.569,54
 Interessi: € 1.316,02
 Spese: € 2.822,90
 Tasso interesse annuo: non riportato
 A margine della nota non sono presenti annotazioni.
- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta a Varese in data 17 ottobre 2011 ai numeri 18238/3856** atto del 11 ottobre 2011 repertorio n. 120291/12447 a rogito Notaio dott. Tomaso Bortoluzzi di Varese, a favore di "[REDACTED]" con sede in Bergamo codice fiscale [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto



della presente, a carico dell'esecutato.

Importo capitale € 80.000,00

Importo complessivo € 160.000,00

Tasso interesse annuo 3,7%

Durata anni 25.

A margine della nota sono riportati i patti del mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20 giugno 2022 repertorio 1777 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 26 luglio 2022 ai numeri 16562/11787** promosso da "██████████" con sede in Locate Varesino codice fiscale ██████████ contro l'esecutato sig. ██████████ sulla piena proprietà dell'intera quota dell'immobile in oggetto, correttamente identificato, oltre che sull'immobile mappale 4007 erroneamente descritto col mappale 4077 sub. 355.
Pignoramento eseguito per la somma di € 106.951,87 come riportato al quadro D della nota.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 20 giugno 2022 repertorio 1777 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese il giorno 1 agosto 2022 ai numeri 17156/12222** promosso da "██████████" con sede in Locate Varesino codice fiscale ██████████ contro l'esecutato sig. ██████████ sulla piena proprietà dell'intera quota dell'immobile in oggetto, correttamente identificato, oltre che sull'immobile mappale 4007.
Pignoramento eseguito per la somma di € 106.951,87 come riportato al quadro D della nota, nella quale è inoltre precisato che si rettifica la nota trascritta in data 26 luglio 2022 ai numeri 16562/11787 in quanto per mero errore materiale è stato inserito nel bene sito in Vedano Olona Foglio 3 mappale 4007 il subalterno 355.

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 5 settembre 2022 repertorio n. 203 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese **trascritto a Varese in data 18 ottobre 2022 ai numeri 21988/15549** promosso da ██████████ nato a Varese il 15 aprile 1990 codice fiscale ██████████ contro l'esecutato sig. ██████████ sulla piena proprietà dell'intera quota dell'immobile in oggetto, correttamente identificato, oltre che sul mappale 4007.
Pignoramento eseguito per la somma di € 17.260,75 come riportato nel quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + note - aggiornata alla data 7 marzo 2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Due Torri Primo 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, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 19 giugno 2023

- lo scaduto al 30/06/2023 è pari ad € 12.132,92 di cui:
- € 4.538,04 relativo al preventivo 01/05/2022 – 30/04/2023
- € 4.448,29 relativo al consuntivo 01/05/2021 – 30/04/2022
- € 2.528,67 relativo al consuntivo 01/05/2020 – 30/04/2021
- € 617,69 Esercizio manutenzioni straordinarie edificio.

Si fa presente che il preventivo 2022/2023 era stato predisposto considerando la prospettiva di tariffe del gas dello scorso anno, molto probabilmente a consuntivo 2022/2023 il costo gas sarà inferiore a quello preventivato, appena avremo a disposizione tutti i dati effettueremo il consuntivo 2022/2023 il costo del gas sarà inferiore a quello preventivato, appena avremo a disposizione tutti i dati ed effettueremo il consuntivo provvederemo ad inviarvene una copia.

Sono presenti i seguenti condomini morosi per cui si sta procedendo tramite pratiche legali:

- appartamento [REDACTED] (irreperibile) è in corso la procedura per pignoramento RGE 228/2021
- appartamento [REDACTED] / [REDACTED] si sta provvedendo a inoltrare la pratica al legale per procedere con decreto ingiuntivo

Sono in corso le seguenti cause legali

- Condominio Due Torri Primo / [REDACTED] (RG 1381/2021)
- Condominio Due Torri Primo vs [REDACTED] (RG 1007/2022)

Si allega inoltre regolamento condominiale, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda.

(all. D: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta, regolamento di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Documento che non è risultato allegato all'atto di compravendita in quanto stipulato prima dell'entrata in vigore della normativa.



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 dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 7 marzo 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 all'esecutato sig. [REDACTED] per il diritto della piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giuseppe Massimo Minoli di Varese in data 16 febbraio 2004 repertorio n. 42665/10603 da [REDACTED] nato a Stresa il 15 luglio 1961 codice fiscale [REDACTED] titolare della quota di due quarti, [REDACTED] nato a Malnate il 17 settembre 1947 codice fiscale [REDACTED] titolare della quota di un quarto, [REDACTED] nato Varese il 26 aprile 1951 codice fiscale [REDACTED] titolare della quota di un quarto, **trascritto a Varese in data 24 febbraio 2004 ai numeri 3796/2289.**

In atto si legge quanto segue: "I signori [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i rispettivi diritti e congiuntamente per l'intero, vendono al sig. [REDACTED] che accetta ed acquista, nella casa condominiale denominata "Condominio Due Torri" sita in comune amministrativo e censuario di Veduggio Olona (VA) via Adua n. 19, nominativamente – appartamento al piano quarto, composto da quattro locali oltre a servizio ed ingresso, con annessa cantina al piano seminterrato, individuato in Catasto come segue: Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese – Foglio 3 – mappale N. 4515 subalterno 20 - via Adua n. 19 – piani quarto e sotterraneo primo – Cat. A/3 – cl. 3[^] - cons. vani 5 – R.C. Euro 222,08.

Detta unità immobiliare già venne denunciata con scheda n. L/0694865 presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese – sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 29 maggio 1964 ed ivi protocollata al n. 3363. Coerenze in senso orario: - dell'appartamento: a nord e ad est prospetto su area annessa al fabbricato, a sud vano scala condominiale e, per salto rientrante, appartamento al subalterno 19, ad ovest nuovamente appartamento al subalterno 19 e, dopo salto uscente, prospetto su area annessa al fabbricato.; - della cantina: a nord subalterno 24, ad est subalterno 31, a sud subalterno 3, ad ovest corridoio condominiale di accesso. Quota su enti comuni. Con l'esclusiva proprietà di quanto sopradescritto s'intende ce-



duta alla parte acquirente proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato in ragione di 41,15 millesimi, precisato si che sono comuni gli enti tali a' sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, quali a suo tempo catastalmente individuati, nel loro complesso, con il mappale n. 4515 di Ettari 0.11.50 e – siccome da testuali risultanze dell'atto dr. Franco Piatti, Notaio in Varese, in data 24 giugno 1967 n. 12929 di repertorio, registrato a Varese in data 13 luglio 1967 al n. 14494 volume 285 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 24 luglio 1967 ai numeri 5963/4903 – consistenti : “1) del suolo su cui sorge l'edificio e la relativa area annessa; 2) delle fondazioni, dei muri maestri, del tetto che copre il fabbricato, dei locali di spazzature o sgombero, del locale caldaia, del locale nafta, dei corridoi di disimpegno ai singoli piani, ed in genere di tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 3) delle opere, installazioni e manufatti, che servono all'uso e al godimento comune, come la fognatura, l'acquedotto, i canali di scarico, gli impianti per acqua ed energia elettrica, per il riscaldamento e simili, sino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva ai singoli condomini”. Datosi inoltre atto – sempre secondo testuali risultanze del citato atto dr. Franco Piatti in data 24 giugno 1967 n. 12929 di repertorio che: dagli enti comuni rimane tassativamente escluso il lastrico solare, quale copertura del terrazzo”. Le parti espressamente rinviano al contenuto del retrocitato atto dr. Franco Piatti in data 24 giugno 1967 al n. 12929 di repertorio, con particolare riguardo al richiamo dallo stesso fatto ai “patti speciali stipulati nell'atto in data 19 giugno 1964 autenticato nelle firme al n. 10855 di Dott. Franco Piatti Notaio In Varese, ivi registrato il 3 luglio 1964 n. 249 volume 261 ed ivi trascritto l'8 agosto 1964 N. 6256/5572”.

Prezzo Convenuto € 40.000,00.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, sono riportati i patti sopra descritti.

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

(all. E: copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RRII e nota di trascrizione estratta dallo scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Originaria proprietà dei signori ██████████ nato a Vedano Olona il giorno 8 novembre 1916 e ██████████ nata a Oltre il Colle il 7 settembre 1926 per la quota di un mezzo ciascuno, per atto di compravendita in data 20 aprile 1967 repertorio n. 12929 del dott. Franco Piatti **trascritto a Varese il 24 luglio 1967 ai numeri 5963/4903.**
- o Per successione della signora ██████████ apertasi in data 24 novembre 1991, dichiarazione registrata a Varese il 25 maggio 1992 al n. 617 volume 1992, **trascritta a Varese il 14 gennaio 1995 ai numeri 839/659**, la sua quota di un mezzo fu trasferita al marito ██████████ ed al figlio ██████████ nato a Stresa il 15 luglio 1961.
- o Accettazione tacita di eredità **trascritta in data 24 febbraio 2004 ai nu-**



meri 3797/2290 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], dipendente da atto in data 16 febbraio 2004 repertorio 42665/10603 del dott. Giuseppe Massimo Minoli.

- o Per successione testamentaria del sig. [REDACTED], apertasi il 24 aprile 1998, dichiarazione di successione registrata a Varese il 24 ottobre 1998 al n. 1214 volume 1998, **trascritta a Varese in data 5 luglio 2004 ai numeri 16445/10029** la sua quota di tre quarti fu trasferita in ragione di un quarto ciascuno ai tre figli [REDACTED] nato a Malnate il 17 settembre 1947 [REDACTED] nato a Varese il 26 aprile 1951 e [REDACTED] nato a Stresa il 15 luglio 1961.
- o Accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 24 febbraio 2004 ai numeri 3798/2291 a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], dipendente da atto in data 16 febbraio 2004 repertorio 42665/10603 del dott. Giuseppe Massimo Minoli.

(all. F: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici di edilizia privata del comune di Vedano Olona in data 27 marzo 2023 e lo stesso ufficio ha trasmesso l'inerente documentazione dalla quale si rileva quanto segue.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al primo settembre 1967, precisamente:

- Licenza Edilizia Pratica n. 142/62 rilasciata in data 19 dicembre 1962. Permesso di abitabilità rilasciato in data 30 dicembre 1964 con decorrenza dal 17 dicembre 1964.

(allegati sotto G: istanza accesso atti edilizi, copia della licenza edilizia, parte del grafico di progetto)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (24 aprile 2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, eccezion fatta per limitata difformità per la presenza di due spallette e porta nel corridoio di ingresso, per separazione della zona giorno da quella notte, riportata nel progetto, per cui necessita la presentazione di denuncia di variazione catastale per migliore identificazione catastale.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.



Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Vedano Olona, risultano azionati in Ambito A.U.R.2b comparti con palazzi e palazzine disciplinato dall'articolo 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, Ambiti Urbani – Tessuto residenziale consolidato diffuso – A.U.R. 2 - il quale così dispone. Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Il tessuto edilizio in questi ambiti è prevalentemente costituito da lotti di case isolate con giardino. Tale tessuto, edificato principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Articolo 30.2 Comparti con palazzi e palazzine lotto (A.U.R. 2b) dispone che gli interventi di completamento su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati su aree libere costituenti loto minimo della dimensione non inferiore a 800 mq.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito nell'anno 1964 denominato Condominio Torre Primo, che si eleva per sei piani fuori terra, oltre a piano rialzato e seminterrato, ubicato in luogo appena semicentrale di Vedano Olona e ben collegato con strade.

Zona del paese nel quale nei decenni della seconda metà del secolo scorso sono stati costruiti fabbricati per abitazione privi di rilevanti qualità.

Nel comune di Vedano Olona sono presenti attività commerciali di vicinato, servizi ed uffici ed in poco tempo è possibile raggiungere centri commerciali. Nel centro del paese è presente stazione ferroviaria FNM della linea che da Milano conduce a Laveno Mombello, pertanto con facili collegamenti sia con tali città che con Varese.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità in oggetto, ha forma planimetrica rettangolare e vi si accede sia dal fronte principale che dal retro passando in spazi che si dipartono da via Adua.

L'unità in oggetto, raggiungibile anche con ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, tre balconi. Si è presenta rifinita con porta di ingresso in legno, pavimenti in ceramica nel corridoio, cucina e soggiorno posato sopra all'originario in piastrelle di graniglia che sussistono nelle due camere, il bagno con lavandino, vasca, wc e attacco per lavatrice è pavimentato e rivestito in ceramica, porte interne di legno, serramenti esterni in pvc con doppio vetro e avvolgibili di pvc, balconi con ringhiera metallica e in parte con vetro. Presenza di impianto idrico, elettrico, riscaldamento centralizzato, impianto gas per uso domestico, boiler elettrico per acqua sanitaria. Nel plafone del bagno presenza di vistose macchie di infiltrazioni. Ampi balconi costituiscono elementi qualificanti per l'unità.

Al piano seminterrato, con accesso dal cortile comune, si trova il vano cantina, con porta di ingresso metallica.

Gli spazi esterni nella parte dell'entrata principale si presentano in parte pavimentati con blocchi di porfido e in parte prato,



L'unità sviluppa superficie lorda commerciale di circa m² 101. Altezza interna dell'appartamento circa metri 2,90 circa, e della cantina circa metri 2,30.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di normale 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>	Rasati e tinteggiati.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di tipo originario Ubicazione: bagno Condizione: normale
<i>Pavim. Interna</i>	Corridoio, cucina, soggiorno in ceramica sull'originaria graniglia ancora presente nelle camere Condizioni: normale
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in pvc con doppi vetri; condizioni: normali protezione: tapparelle in pvc condizioni: normali
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente laccate lucide condizioni: normali
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino di legno condizioni: normali
<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: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: bollitore elettrico. Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti con termovalvole condizioni: normali Certificazioni: non rinvenute
	Non Presente
<i>Allarme (impianto):</i>	
<i>TV:</i>	
<i>Citofono (impianto):</i>	Presente



Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia): Facciate intonacate e tinteggiate con colori di diverse tonalità ed in parte rivestite con piastrelle.
condizioni: normali

Atrio e parti comuni Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo
(componente edilizia):
condizioni: normali

Portone di ingresso: tipologia: a doppio battente in metallo con specchiature in vetro
condizioni: normali

Portineria Non presente

Ascensore (impianto): presente

Stato di conservazione
interna del bene: normale eccezion fatta per la visionata infiltrazione nel bagno

Stato di conservazione
e manutenzione parti comuni: normali

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 circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	91,86	100%	91,86
Balconi	sup lorda di pavimento	25,00	30%	7,50
Balconi oltre 25 mq	sup lorda di pavimento	8,60	10%	0,86
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	25%	0,75
TOTALE		128,46		100,96 Arrotondata 101,00

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 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 – 2° semestre 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio, unità abitative abitabili in buono stato da € 700,00 a € 900,00 a m²;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022, abitazioni civili in stato conservativo normale valori da € 850,00 a € 1.100,00 a m².

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, svolte ricerche nel mercato immobiliare locale e vista recente perizia per altra procedura immobiliare di appartamento nello stabile, considerata la vetustà e la mancanza di autorimessa, si attribuisce il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura di € 850,00 a m².



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico con cantina pertinenziale [A3]	101,00	€ 850,00	€ 85.850,00
TOTALE	101,00	€ 850,00	€ 85.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.850,00
Valore corpo	€ 85.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	101,00	€ 850,00	€ 85.850,00

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 <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 4.292,50
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:	- € 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 9.604,02



pendenze relative agli ultimi due anni - gestione ordinaria
 pendenze relative all'anno 2022/2023 € 4.538,04 e 2021/2022 € 4.448,29 ed € 617,69 spese straordinarie

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 insoluite 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: € 71.353,48

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 14.270,69

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 57.082,79
Per arrotondamento € 57.000,00

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.

Nel seguito tre fotografie di esterni e cinque di interni dell'unità.

Con osservanza

Varese, 4 settembre 2023

l'Esperto nominato



Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A Ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29 maggio 1964 1 estratta dallo scrivente in data 7 marzo 2023; visura catastale estratta dallo scrivente in data 7 marzo 2023, estratto di mappa

Allegato B Verbale di sopralluogo, contratto di locazione con report di registrazione

Allegato C ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetico + note - aggiornata alla data 7 marzo 2023

Allegato D mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta: regolamento di condominio

Allegato E copia conforme atto di provenienza reperita dallo scrivente presso la conservatoria dei RR/II e nota di trascrizione estratta dallo scrivente

Allegato F note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente

Allegato G istanza accesso atti edilizi, copia della licenza edilizia, parte del grafico di progetto

Invio perizia alle parti



