

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Fino 1 Securitisation

contro:

sig.

N° Gen. Rep.

310/2019 RGE

Giudice Delle Esecuzioni:

dott.ssa Paola Leggio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Abitazione in Bregano – via Giuseppe Mazzini n.530

Esperto alla stima: geom. Davide Bellini
Email: studio.davidebellini@gmail.com
Pec: davide.bellini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 1, particella 783, sub. 501

2. Possesso

Bene: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Creditore Procedente: Fino 1 Securitisation

Creditori Iscritti: Agenzia delle Entrate – Riscossione

Creditori Iscritti: Ponente SPV s.r.l.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano - 21020

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in
Lotto 002
via Giuseppe Mazzini n.530 – Bregano- 21020

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

LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale sviluppata a piano seminterrato e a piano terra del corpo di fabbrica, dove a piano seminterrato sono presenti cucina, camera, ripostiglio e bagno ed a piano terra sono presenti bagno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e camera. Non è presente collegamento tra i piani interno all'u.i. L'unità immobiliare è accessibile da via Mazzini, all'altezza del civico n.530, tramite ingresso comune sito al piano terra, che consente l'accesso all'u.i. tramite scala e portico comuni che consentono di accedere ai due piani dell'appartamento. L'unità immobiliare è accessibile anche dal cortile comune sito al piano seminterrato tramite scala e portico comune. L'unità immobiliare è sita nel centro del comune di Bregano (Va).



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in via Mazzini n.530 – Bregano (Va) - 21020

Unità immobiliare si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, posta in corpo di fabbrica con presenza di altre unità immobiliari, avente accesso comune dal cortile o dall'ingresso comune posto a piano terra ed affacciato su via Mazzini.

L'unità immobiliare non presenta collegamento interno tra i due piani che la compongono, ma gli stessi sono accessibili dal portico comune e collegati esternamente con scala comune. L'u.i. è composta da: cucina, camera, ripostiglio e bagno a piano seminterrato e da bagno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e camera a piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/1- C.F.**
nato a

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Fino 1 Securitisation con sede in Milano – c.f. 09966380967 – importo 75.769,84 euro.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore Unicredit s.p.a." con sede in Roma - c.f. 00348170101.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2** in separazione dei beni con **- C.F.**, nato a

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2- C.F.**
nato a

Descrizione:

Comune di Bregano

Abitazione di tipo popolare: Fg.1 Mapp. 783 sub 501 - Cat A/4, - classe 9, consistenza vani 4,5 – sup. catastale totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq - rendita € 204,52 – via Volta n. 530 - piano: S1-T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie

Intestato fino al 18/01/2011:

- **del diritto di proprietà per 1/2** in separazione dei beni con **- C.F.**, nato a

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2- C.F.**
nato a

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2011 protocollo n. VA0020125 in atti dal 18/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.6198.1/2011)

Intestato fino al 20/12/2008:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2** in separazione
dei beni con C.F. I nato a

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2-** C.F.
nato a

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2008 Pratica n.VA0416014 in atti dal 20/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40333.1/2008)

Intestato fino al 20/12/2007:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2** in separazione
dei beni con , - C.F. nato a

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2-** C.F.
nato a (s.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 20/12/2007 Pratica n. VA0423115 in atti dal 20/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18886.1/2007)

- Atto del 10/03/2005 Pubblico ufficiale SERGIO ROVERA Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 67680 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.4095.1/2005 Reparto PI di VARESE in atti dal 21/03/2005

L'unità immobiliare deriva da soppressione e fusione delle seguenti u.i. precedentemente censite a Catasto Fabbricati del comune di Bregano:

Intestato fino al 10/03/2005:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2 in separazione dei
beni, C.F.** I, nato a fino al
03/03/2015

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 28/01/1993 in atti dal 28/10/1994 (n.2182/1993)

- Atto del 10/03/2005 Pubblico ufficiale SERGIO ROVERA Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 67680 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.4095.1/2005 Reparto PI di VARESE in atti dal 21/03/2005.

Intestato fino al 28/01/1993:

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F.**
, nato a , fino al 03/03/2015

- **titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F.**
nata a , fino al

10/03/2015

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 28/01/1993 in atti dal 28/10/1994 (n.2182/1993)

- **Fg.1 Mapp. 783 sub 9 - Cat A/4**, - classe 7, consistenza vani 2,5 - rendita 82,63 euro – via Mazzini n. 49 - piano: S1

- **Fg.1 Mapp. 783 sub 10 - Cat A/4**, - classe 6, consistenza vani 2 - rendita



56,81 euro – via Mazzini n. 49 - piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 20/12/2007 Pratica n. VA0423115 in atti dal 20/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18886.1/2007);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- FRAZIONAMENTO del 28/01/1993 in atti dal 28/10/1994 (n.2182/1993)

Le unità immobiliari derivano da soppressione di u.i. precedentemente censita a Catasto Fabbricati del comune di Bregano, **Fg.1 Mapp. 783 sub 4**

- **Cat A/4**, - classe 1, consistenza vani 3 - rendita 72.000 lire – via Mazzini n. 19 - piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
- Documento del 13/02/1980 Voltura in atti dal 12/04/1990 Rogante
 Sede BREGANO (VA) Registrazione UR Sede GAVIRATE (VA) Volume 481 n. 56 del 05/08/1980 (n.10598/1980)

L'unità immobiliare deriva da soppressione di u.i. precedentemente censita a Catasto Fabbricati del comune di Bregano, **Fg.1 Mapp. 783 sub 4 - Cat**

A/4, - classe 1, consistenza vani 3 - rendita 210 lire – via Mazzini n. 19 - piano: T

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestato fino al 13/02/1980:

titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F.
 nato a , fino al 03/03/2015
 titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F.
 nata a , fino al
 10/03/2015

Intestato dall'impianto meccanografico:

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

nessuna intestazione

Descrizione:

Comune di Bregano

Foglio logico 9 – foglio reale 1 Mapp. 783 – ente urbano – 420 mq , senza RD e RA

Dati derivanti da:

- Variazione del 03/03/2015 Pratica n. VA0041345 in atti dal 03/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1020.1/2015)
- di immobile: ISTANZA N.40190 DEL 27/02/2015.LEGGE N.679 ARTICOLO N.8 DEL 01 OTTOBRE 1969.CORRISPONDE AL CATASTO FABBRICATI AL MAPPALE 783 FOGLIO 1,VARI SUBALTERNI,COMUNE DI BREGANO.SCHEDE DI ACCATASTAMENTO ANTI 1969.BUSTA MODELLO 58 N.24.COMPRENDE I SUBALTERNI 2, 6,7,8.
- Fabbricato promiscuo da impianto meccanografico del 03/12/1984 senza presenza di intestazioni in corso di verifica.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione di u.i. precedentemente censite a Catasto Terreni del comune di Bregano, foglio n.9 mappale 783 sub. 2 e 8 intestati a:

- [redacted] del diritto di proprietà per 1/2- in regime di separazione dei beni, C.F. [redacted] nato a [redacted] fino al 03/03/2015;

derivante da Atto del 10/03/2005 Pubblico ufficiale SERGIO ROVERA Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 67680 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.4095.1/2005 Reparto PI di VARESE in atti dal 21/03/2005 precedente

- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F. [redacted] nato a [redacted] fino al 03/03/2015
- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F. [redacted] nata a [redacted] fino al 10/03/2015

derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 03/12/1984 registrato in data - ERR.IND.COGNOME F.O.N.3309/93 Voltura n. 1786.1/2003 - Pratica n. 106364 in atti dal 21/02/2003 precedente

- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F. [redacted] nato a [redacted] fino al 03/12/1984
- [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/2, C.F. [redacted] nata a [redacted] fino al 03/12/1984

Derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984.

Coerenze dell'unità immobiliare da nord come da scheda:

strada pubblica denominata via Giuseppe Mazzini, altra proprietà in adiacenza; portico comune, cortile comune su mappale 783, mapp 777 altra proprietà in adiacenza.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (19.07.2021) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/12/2007 presentata per costituzione dell'u.i.

La scheda planimetrica non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto:

- A piano seminterrato non è presente il tavolato che forma il disimpegno tra ingresso e cucina, non è indicata la chiusura di un varco interno tra cucina e camera, non è indicato un muretto di divisione degli spazi della camera, le destinazioni dei locali camera e bagno sono stati identificati nella scheda planimetrica come rispostigli (erano già camera e bagno nella scheda del sub. 9 del 28/01/1993);

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 28.01.1993 estratta dalla scrivente in data 27.04.2020; sono presenti in banca dati precedenti schede planimetriche rappresentanti l'u.i.; visura catastale estratta dalla scrivente in data 05.05.2022, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona centrale del paese di Bregano, il fabbricato è posto in zona di centro



storico, con accesso da via Mazzini, zona del paese a totale vocazione residenziale. Nelle zone limitrofe, esterne al centro storico, sono presenti edificazioni di epoca più recente, a carattere unifamiliare, bifamiliare e complessi con tipologia di villette a schiera. Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti la chiesa parrocchiale, gli uffici pubblici, il plesso scolastico, ed alcune attività commerciali.

Area urbanistica:

la via Mazzini è la via principale di collegamento tra gli abitati di Malgesso, Bregano e Bardello, lungo la quale sono presenti le fermate di trasporto pubblico. Attraversa il paese longitudinalmente ed il traffico risulta abbastanza elevato. Nei pressi del fabbricato non sono presenti parcheggi pubblici, distanti qualche centinaio di metri. L'accesso carraio al cortile del fabbricato non risulta molto agevole.

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

Principali collegamenti pubblici:

Il comune di Bregano è collegato con il sistema di trasporto pubblico, sia ai paesi limitrofi, come Malgesso e Bardello, che alla cittadina di Gavirate, oltre che con il capoluogo di provincia.

Servizi offerti dalla zona:

Nel comune di Bregano sono presenti gli uffici comunali, l'ambulatorio medico, alcune attività commerciali oltre al plesso scolastico ed alla chiesa parrocchiale.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 19 luglio 2021 alle ore 16.00 a seguito di contatti telefonici e fissazione di appuntamento con l'esecutato tramite addetto dell'IVG.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 redatto dal tecnico dell'Istituto di Vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal solo esecutato, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 02 maggio 2022 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A.; certificato di residenza)

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 05.05.2022 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:

Con atto in data 04/03/1997 a rogito del notaio Ferdinando Cutino del distretto notarile di Milano gli sposi _____ nato il _____ e _____ f. a _____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali. Data _____ annotazione _____ scelta separazione dei beni)

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 – Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritta a Varese in data 10/06/2008 ai nn. 2783/12806, atto del 30/05/2008 rep. 79484/8345 a rogito Rovera Sergio di Gavirate a favore di "Banca Piccolo Credito Valtellinese società cooperativa" con sede in Sondrio c.f. 00043260140, a carico di _____, c.f. _____

per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato al catasto fabbricati, comune di Bregano, foglio n.1 mappale n.783 sub.501.

Importo capitale € 58.000,00

Spese € 18.560,00

Importo complessivo € 104.400,00

Tasso interesse annuo 6,42%

Interessi € 27.840,00

Durata anni 20.

A margine della nota sono presenti annotazioni:

LA PREDETTA UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ISCRIZIONE VIENE IPO-TECATA IN GARANZA CON L'INERENTE QUOTA DI COMPROPRIETA' ED INTERESSENZA SULLE PARTI COMUNI, QUALI INDIVIDUATE DAGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TALI PER DESTINAZIONE D'USO O NORMATIVA. SI RIPORTA TESTUALMENTE QUANTO CONVENUTO IN TITOLO: " ART. 1 LA BANCA CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP. CON SEDE IN SONDRIO, COME SOPRA RAPPRESENTATA, CONCEDE A L SIGNOR _____ (PARTE MUTUATARIA E DATORE DI IPO-TECA) CHE ACCETTA PER SE' ED AVENTI CAUSA, -IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI - UN MUTUO DELL IMPORTO DI EURO 58.000,00 (CINQUANTOTTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) DA EROGARSI SECONDO



LE MODALITA' DI SEGUITO SPECIFICATE. ART. 2 IL PRESENTE MUTUO E' REGOLATO DALLE PATTUZIONI DI SEGUITO CONVENUTE E DALLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEI CONTRATTI DI MUTUO, CHE, PREVIA SOTTOSCRIZIONE EFFETTUA TA DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA A QUESTO ATTO SOTTO LA LET TERA "B" AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI CONOSCERE LE DETTE CLAUSOLE PER AVERE RICEVUTO I N PRECEDENZA COPIA DEL SUDDETTO CAPITOLATO E, PERTANTO, DI ACCETTARLE ED APPROVARLE INTEGRALMENTE E SPECIFICATAMENTE, ANCHE AGLI EFFETTI DEL L'ART. 1341 COD. CIV. CON PARTICOLARE RIGUARDO A QUELLE DI CUI AI SEGU ENTI ARTICOLI: N. 1 (CONSEGNA DELLA SOMMA CONCESSA A MUTUO E CONDIZIONI PER LO SVINCOLO DEL DEPOSITO CAUZIONALE); N. 3 (IMPOSTE); N. 4 (RIMBORSI ANTICIPATI DEL MUTUO); N. 5 (IMPUTAZIONE PAGAMENTI); N. 6 (PAGAMENTI EFFETTUATI DA TERZI); N. 7 (DEPOSITI CAUZIONALI); N. 8 (CESSIONI E DELEGAZIONI); N. 9 (OBBLIGHI DEL MUTUATARIO); N. 10(OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI); N. 12 (EFFICIENZA DELLA GARANZIA E PRIORITA' DEL CREDITO); N. 13 (ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI); N. 14 E 15 (DECADENZE DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO - INTERES SI DI MORA); N. 16 (EVIDENZE CONTABILI); N. 18(ACCOLLO). IL PRESENTE MUTUO E' ALTRESI' REGOLATO DALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI CREDITO FONDIARIO E, IN MANCANZA DI SPECIALI PATTUZIONI E NORME, DA L CODICE CIVILE. ART. 3 IL MUTUO VIENE CONCESSO AL TASSO D INTERESSE M ENSILE DELLO 0,535% (ZERO VIRGOLA CINQUECENTOTRENTACINQUE PER CENTO) PARI A 1/12 DEL TASSO ANNUO DEL 6,42% (SEI VIRGOLA QUARANTADUE PER C ENTO). IL PREDETTO TASSO ANNUO RESTA FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO. AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE CICR DEL 4.3.2003 L INDICATORE SIN TETICO DI COSTO (ISC) RELATIVO ALLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E' PA RI AL 6,780% (SEI VIRGOLASETTECENTOOTTANTA PER CENTO). ART. 4 IL PRESENTE MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN 20 (VENTI) ANNI MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DA PAGARE AL LA FINE DI OGNI MESE DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 30 (TRENTA) GIUGNO 2008 (DUEMILAOTTO) E FINO A COMPLETA ESTINZIONE DEL MUTUO. LE PREDETTE RATE COMPRENDONO: -UNA QUOTA CAPITALE SECONDO IL PIANO D AMMORTAMENTO CHE, PREVIA SOTTOSCRIZIONE EFFETTUATA DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI A LLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C" AFFINCHE' NE FORMI PARTE I NTEGRANTE E SOSTANZIALE; - UNA QUOTA DI INTERESSI CALCOLATA AL TASSO E SECONDO LE MODALITA' COSI' COME SOPRA CONVENUTE; - UNA COMMISSIONE DI INCASSO RATA DI EURO 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO). PER IL PERIODO IN TERCORRENTE TRA LA DATA ODIERNA E L INIZIO DELL AMMORTAMENTO (31 - TRE NTUNO - MAGGIO 2008 - DUEMILAOTTO), MATURERANNO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO STABILITO ALL ART. 3 CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A A PAGARE IL PROSSIMO 31 (TRENTUNO) MAGGIO 2008 (DUEMILAOTTO), UNITAMENTE ALLA COMMISSIONE DI INCASSO RATA. ART. 5 L IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO AL-

LA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA, NELLA MISURA DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE DEFINITO AL PRECEDENTE ART. 3, E COMUNQUE ENTRO IL LIMITE FISSATO DALL'ART. 2 DELLA LEGGE 108/96, DAL GIORNO DELLA SCADENZA DELLA RATA E FINO AL MOMENTO DEL EFFETTIVO PAGAMENTO ANCHE DOPO LA NORMALE SCADENZA O DOPO LA RISOLUZIONE E DEL PRESENTE CONTRATTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ART. 6 E CONSENTITA ALLA PARTE MUTUATARIA L'ESTINZIONE ANTICIPATA IN TUTTO O IN PARTE DEL MUTUO. ART. 7 LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' RIMBORSARE ALLA BANCA, OLTRE ALLA SOMMA CAPITALE COME SOPRA CONCESSA A TITOLO DI MUTUO E RELATIVI INTERESSI, ANCHE OGNI IMPOSTA, TASSA, GRAVAME, TRIBUTO O SPESA, PRESENTE O FUTURA COMPRESA QUELLA RELATIVA AL RINNOVO DELLA GARANZIA IPOTECARIA, QUALORA IL MUTUO SU PER LA DURATA DI VENTI ANNI, IL CUI PAGAMENTO POSSA ESSERE ADDEBITATO ALLA BANCA STESSA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO ED IN PARTICOLARE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELL'IMPORTO DI EURO 145,00 (CENTOQUARANTACINQUE VIRGOLA ZEROZERO) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 15 E SEGG. DEL D.P.R. 29.9.1973, N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE, CHE VERRA' TRATTENUTA DALLA BANCA IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DEL MUTUO. ART. 8 IL SIGNOR _____) (PARTE MUTUATARIA E DATORE DI IPOTECA) A GARANZIA DELLA PUNTUALE RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO DI EURO 58.000,00 (CINQUANTOTTO-MILA VIRGOLA ZEROZERO) NONCHE' A GARANZIA DI INTERESSI PER UN TRIENNIO, ANCHE MORATORI CALCOLATI IN EURO 27.840,00 (VENTISETTEMILAOTTOCENTOQUARANTA VIRGOLA ZEROZERO) E A GARANZIA DI EVENTUALI SPESE GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI COMUNQUE SCATURITE DAL PRESENTE CONTRATTO CALCOLATE IN EURO 18.560,00 (DICOTTOMILACINQUECENTOESSANTA VIRGOLA ZEROZERO) DICHIARA DI ACCONSENIRE, COME CON IL PRESENTE ATTO ACCONSENTE, CHE A FAVORE DELLA BANCA CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., CON SEDE IN SONDRIO, CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, VENGA COSTITUITA IPOTECA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 104.400,00 (CENTOQUATTROMILAQUATTROCENTO VIRGOLA ZEROZERO) SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO. LA PREDETTA GARANZIA IPOTECARIA SARA' OGGETTO DI RINNOVO QUALORA IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO ABBI UNA DURATA SUPERIORE A VENTI ANNI. L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE A SENSI DI LEGGE VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE. LE PARTI CONVENGONO CHE LA EVENTUALE INCOMPLETA OD ERRONEA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CAUZIONALI NON COSTITUISCE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' E L'EFFICACIA DELL'IPOTECA STESSA. IL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE VIENE AUTORIZZATO DALLE PARTI AD ISCRIVERE LA PREDETTA IPOTECA A ISTANZA DI CHIUNQUE NE FACCI A RICHIESTA, CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO. IL



SIGNOR _____ (PARTE MUTUATARIA E DATORE DI IPOTECA) GARANTISCE CHE I BENI CAUZIONALI SONO DI SUA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA', - ANCHE AI SENSI DELLA LEGGE 19.5.75, N. 15 1 SULLA RIFORMA DEL DIRITTO DI FAMIGLIA - LIBERI DA IPOTECHE E TRASCRIZIONI SALVO QUANTO IN APPRESSO: * ISCRIZIONE IPO-TECARIA A FAVORE DELL A "BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" CON SEDE LUINO ORA "BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A." CON SEDE IN MILANO, PRESA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VARESE CON NOTA IN DATA 28 MARZO 1995 AI N.RI 4289/719 (DURATA 7 ANNI), A GARANZIA DI DEBITO PRIMA D'ORA ESTINTO CHE PER CONCORDE ED ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI SI LASCIA SUSSISTERE. PATTI QUESTI DA RITENERSI ESSENZIALI PER LA VALIDITA' DEL PRESENTE CONTRATTO E PORTANTI LA RISOLUZIONE IP- SO FACTO DEL MEDESIMO, OVE VIOLATI. A L RIGUARDO LA PARTE MUTUATARIA ASSUME L'OBLIGAZIONE DI PRODURRE ALLA BANCA, ENTRO E NON OLTRE TRENTA GIORNI DA OGGI (SALVO PROROGA CHE AI SENSI DELL'ART. 1 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEI CONTRATTI DI MUTUO ALLEGATO AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B", FOSS E CONSENTITA DALLA BANCA), DICHIARAZIONE NOTARILE CHE, SENZA ALCUNA AG GIUNTA O RISERVA, ATTESTI CHE L'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA A GARANZIA DEL PRESENTE MUTUO E' DI PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELLA PARTE CHE HA CONSENTITO L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA SU DI ESSO, CHE L'IPOTECA STESSA E' STATA REGOLARMENTE ISCRITTA E CHE ESSA E' DI SECONDO GRADO, SENZA CONCORRENTI E CHE NON E' PRECEDUTA DA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (SALVO QUANTO SOPRA ENUNCIATO).".

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo fondiario

Iscritta a Varese in data 28/03/1995 ai nn. 4289/719, atto del 15/03/1995 rep. 11810 a rogito Cutino Ferdinando di Besozzo a favore di "Banca Popolare di Luino e di Varese società cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Luino c.f. 00277470126, a carico di

c.f.	per quota di pro-
proprietà in ragione di 1/2 e	nata a
	per quota di
proprietà in ragione di 1/2 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato al catasto fabbricati, comune di Bregano, foglio n.1 mappale n.783 sub. 9, 10 e 11. (il sub.9 e 10 originano il sub. 501 oggetto del presente lotto 002 e della presente relazione estimativa)	

Importo capitale € 70.000,00

Spese € 70.000,00

Importo complessivo € 140.000,00

Tasso interesse annuo 12,50%

Durata anni 7.

- ✓ **Ipoteca giudiziale: iscritta a Varese in data 24/04/2012 ai nn. 1005/6484** costituita con atto in data 11/10/2011 n. 1852/2011, a favore di "Unicredit s.p.a." con sede in Roma cf. 00348170101 a carico di _____ c.f. _____ per quota di proprietà in ragione di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato – c.f. foglio 1, particella 783, sub. 11 – 501 (oggetto del presente lotto 002 e della presente relazione estimativa), c.t. fg. 9 particella 783 sub. 2 e 8.
 Importo capitale: € 73.458,00
 Importo complessivo: € 81.200,00
 Tasso interesse annuo: -%
 Spese: € 2.094,00
 Interessi: € 5.648,00

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/05/2013 rep. 2075/2013 **trascritto a Varese il 17/07/2013 ai nn.10638/7461** promosso da "Unicredit s.p.a." con sede in Roma c.f. 00348170101 contro l'esecutato sig. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato – c.f. foglio 1, particella 783, sub. 11 – 501 (oggetto del presente lotto 002 e della presente relazione estimativa), c.t. fg. 9 particella 783 sub. 2 e 8.
 Pignoramento eseguito per la somma di euro (non indicato) oltre a interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.
- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 12/11/2019 rep. 3326 **trascritto a Varese il 08/01/2020 ai nn. 216/133** promosso da "Fino 1 Securitisation" con sede in Milano c.f. 09966380967 contro l'esecutato sig. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato – c.f. foglio 1, particella 783, sub. 11 – 501 (oggetto del presente lotto 002 e della presente relazione estimativa), c.t. fg. 9 particella 783 sub. 2 e 8.
 Pignoramento eseguito per la somma di euro 75.769,84, come importo richiesto da atto di precetto notificato e come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 05.05.2022)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 002

Spese scadute:

Non essendo l'unità immobiliare in contesto condominiale non sono presenti spese condominiali scadute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, non è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento della redazione della presente relazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Al momento del sopralluogo non ci sono avvertenze e maggiori oneri da segnalare.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 05.05.2022 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.

- per il diritto di proprietà per quota di 1/2, atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione **trascritta a Varese in data 05/12/1980 ai nn. 12671/10345**, a favore di I

quota 1/2 e I

, quota 1/2,

contro

, per la quota di proprietà caduta in successione pari a 1/1.

- per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in atto in regime di separazione dei beni, con atto di donazione a rogito Notaio Sergio Rovera di Gavirate in data 10/03/2005 rep. 67680/5384, da I

trascritto a Varese in data 21/03/2005 ai nn. 7524/4095.

In atto si legge quanto segue: "iscrizione ipotecaria a favore di Banca Po-

polare di Luino e di Varese soc. coop. A responsabilità limitata con sede in Luino, ora "Banca Popolare Commercio e Industria" con sede in Milano, presa presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, nota 28/03/1995".

Prezzo Convenuto € -

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, sono indicati altri aspetti:

I CONTRAENTI SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO DEL FATTO CHE NON VI E' TITOLO PER L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE. LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI TRASCRIZIONE SONO STATE DONATE CON L'INERENTE QUOTA DI COMPROPRIETA' ED INTERESSENZA SULLE PARTI COMUNI, QUALI INDIVIDUATE DAGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TALI PER DESTINAZIONE D'USO O NORMATIVA. DICHIARAZIONI: - AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, COMMA 2, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, -AI SENSI DELL'ARTICOLO 46 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380, - REGIMI PATRIMONIALI

(all. B: nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o Alla sig.ra _____ la proprietà della quota di 1/2 del bene in oggetto, (all'epoca identificato al catasto fabbricati fg.1 mapp. 783 sub. 4 ed al catasto terreni foglio logico n.9 mapp. 783 sub. 2, 8 e mapp. 776), pervenne da _____, tramite atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione trascritto a Varese in data 05/12/1980 ai nn. 12671/10345.

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- o Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Varese in data 21/02/2020 ai nn. 3035/2070 a favore di _____ ed a carico di _____

A margine della nota sono presenti annotazioni:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. _____ DA PARTE DEL CONIUGE _____ NASCE NTE DA ATTO DI DONAZIONE, ROGATO DAL NOTAIO SERGIO ROVERA DA GAVIRATE IN DATA 10/03/2005 REP. N. 67680, TRASCRITTO IN DATA 21/03/2005 AI NN .7524/4095. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 21/03/2005 AI NN. 7524/4095, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'E REDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSI ASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

- o Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Varese in data 21/02/2020 ai nn. 3036/2070 a favore di _____ ed a carico di _____



A margine della nota sono presenti annotazioni:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG.

E DECEDUTO IN DATA DA PARTE DEL FIGLIO :

NASCENTE DA ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ROGATO DAL NOTAIO SERGIO ROVERA DA GAVIRATE IN DATA 30/05/2008, REP. N. 79484, ISCRITTO IN DATA 10/06/2008 AI NN. 12806/2783. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10/06/2008 AI NN. 12806/2783, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

(all. B: note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Bregano in data 28 aprile 2020 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 si presume sia stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, indicativamente nei primi anni del '900, come indicato sulla cornice in sasso del portone di ingresso ed in quanto facente parte del centro storico del paese, e non sono state rinvenute le pratiche edilizie di costruzione del fabbricato stesso.

Successivamente il bene oggetto della presente perizia è stato oggetto di:

- ✓ DIA modifica interna per realizzazione servizio igienico presentata da data 30/09/1997 prot. n.2329.

Si riporta che alla data della presente gli uffici preposti non hanno reperito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie ed eventuali condoni riferiti all'immobile in oggetto e non è stato reperito il nulla osta di abitabilità.

(allegati sotto D: istanza accesso atti edilizi, documentazione edilizia reperita)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (19/07/2021, essendo presente un unico titolo edilizio riferito al piano terra dell'unità immobiliare, ed essendo state depositate nella stessa pratica le schede planimetriche del fabbricato, considerate come lo stato di fatto, non essendo presenti altri titoli abilitativi riferiti alla costruzione del fabbricato e successive variazioni, si è eseguita la verifica di conformità edilizia in base a quanto presente nella pratica edilizia sopra riportata (per il solo piano terra) ed in base alle schede planimetriche di impianto presenti nella banca dati catastale ed allegate alla pratica edilizia, e lo stesso non è risultato conforme.

Dalla verifica effettuata è emerso che:

- a piano seminterrato, eseguendo la verifica in base alla planimetria di

impianto, sono stati realizzati nel locale camera un ripostiglio ed un muretto di limitata altezza a divisione dell'ambiente ed è stata chiusa l'apertura tra la stessa camera e la cucina;

- a piano terra, eseguendo la verifica in base a quanto riportato nella pratica edilizia depositata, è stato realizzato un ripostiglio nel locale destinato a camera ed il bagno autorizzato è stato realizzato con dimensioni inferiori rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.

Alla data del sopralluogo l'immobile non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al Catasto Fabbricati presentata in data 20/12/2007 a seguito di variazione del censimento dell'immobile precedentemente identificato al catasto fabbricati con i sub.9 e 10.

Dalla verifica effettuata è emerso che:

- A piano seminterrato non è presente il tavolato che forma il disimpegno tra ingresso e cucina, non è indicata la chiusura di un varco interno tra cucina e camera, non è indicato un muretto di divisione degli spazi della camera, le destinazioni dei locali camera e bagno sono stati identificati nella scheda planimetrica come rispostigli (erano già camera e bagno nella scheda del sub. 9 del 28/01/1993).

Al fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia sarà necessario eseguire le seguenti prestazioni professionali:

- Presentazione di pratica edilizia in sanatoria relativa a tamponamento dell'apertura, opera non strutturale, realizzazione delle partizioni interne, corretta identificazione delle dimensioni del bagno posto a piano terra o eventuale nuova realizzazione edilizia conforme alle dimensioni indicate nella pratica edilizia, e ripristino della corretta destinazione dei locali come da stato di fatto, c.i.l.a. in sanatoria per opere interne;
- redazione di certificati di rispondenza degli impianti
- richiesta di certificato di agibilità dell'immobile comprensivo degli allegati necessari.

Le prestazioni professionali sopra elencate avranno un costo indicativo pari a euro 4.500,00 circa oltre a 1.000,00 euro di sanzione.

Al fine della regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di perizia sarà necessario eseguire le seguenti prestazioni professionali:

- aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa, costo indicativo euro 600,00 circa.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Bregano, risulta azionato in zona "Nucleo di antica formazione" ed è normato dall'art.14 delle vigenti in norme tecniche di attuazione con rimando alle norme tecniche di attuazione del nucleo di antica formazione, dove il fabbricato, identificato con il n.16, è soggetto a vincolo di facciata, come identificato all'art.23 e nelle fotografie allegate alle stesse norme alle pagine 22 e 23.

L'edificio oggetto della presente perizia è identificato nella tavola "PdR nucleo



antica formazione d" con il numero 16.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto è sita nel comune di Bregano (Va), in zona di centro storico ed è accessibile da via Giuseppe Mazzini, tramite portone di ingresso pedonale posto all'altezza del civico n.530. L'accesso carraiolo al cortile comune è ubicato in prossimità del civico n.546.

La realizzazione del fabbricato è stimata antecedente il 1967, presumibilmente ai primi del '900, ed è stata oggetto di opere di manutenzione interna oltre che realizzazione di nuovo bagno a piano terra. La zona in cui è sita è prevalentemente residenziale e posta a poche centinaia di metri dai servizi offerti dal paese, tutti raggiungibili sia con mezzi privati che pedonalmente. Il comune ha all'interno del territorio comunale, gli uffici pubblici comunali, il plesso scolastico, alcune attività commerciali oltre alla chiesa parrocchiale. Il paese è servito da servizio pubblico di trasporto che lo collega con i paesi confinanti.

Il contesto in cui è inserito il fabbricato non presenta particolare pregio, la tipologia costruttiva della zona è simile in quanto essendo il fabbricato sito in centro storico l'epoca e le caratteristiche di costruzione risultano simili. La zona è dotata di alcune aree destinate a parcheggio pubblico distanti qualche centinaio di metri.

Il fabbricato ha una sufficiente appetibilità commerciale dovuta al suo posizionamento nella zona centrale del comune di Bregano.

L'unità immobiliare in oggetto necessita sia internamente che esternamente di opere di manutenzione straordinaria, in quanto l'immobile risulta in stato di semi-abbandono. Esternamente necessita di manutenzione straordinaria per rifacimento delle facciate ed altre opere.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita ai piani seminterrato e terra del fabbricato ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da:

- cucina, camera, ripostiglio e bagno a piano seminterrato e da bagnocina, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e camera a piano terra.

Si segnala che, a seguito dei rilievi e delle verifiche tecnico urbanistiche e catastali effettuate, è stato riscontrato che:

- a piano seminterrato non è presente il tavolato che forma il disimpegno tra ingresso e cucina, non è indicata la chiusura di un varco interno tra cucina e camera, non è indicato un muretto di divisione degli spazi della camera, le destinazioni dei locali camera e bagno sono stati identificati nella scheda planimetrica come ripostigli. Si necessita di sanatoria urbanistica e catastale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 101,55 circa e una Superficie lorda complessiva di circa mq 101,55 mq.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sono state eseguite delle manutenzioni interne con finiture nella media.

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>	Soffitti realizzati con struttura "a voltino" rasati e tinteggiati. Parti ammalorate a piano terra
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate condizioni insufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica. Ubicazione: bagni e cucina condizione: insufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di varie dimensioni in grès porcellanato presenti in camera e bagno e ceramica, presente in cucina. Condizioni: insufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetro singolo; condizioni: insufficiente protezione: persiane in legno condizioni: insufficiente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno. condizioni: insufficienti
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno condizioni: insufficienti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno muro condizioni: a semplice vista "non a norma". Si consiglia totale rifacimento. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: esterno muro alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari. Predisposizione cucina piano terra
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Presente piano seminterrato
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	accumulo elettrico. Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: : stufa a legna a piano seminterrato, non presente a piano terra. condizioni: insufficienti. Tubazioni esterno muro Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	Non presente
<i>TV:</i>	Presente
<i>Citofono (impianto):</i>	non presente



Rivestimento facciata
fabbricato su strada
via Mazzini Intonaco e tinteggiato in colore giallo
(componente edilizia): condizioni: insufficienti

verso cortile interno e solo Intonaco anche e tinteggiato verso portico comune in
parti comuni colore bianco
condizioni: insufficienti

Atrio e parti comuni
(componente edilizia):

Portone di ingresso: in legno su via Mazzini

Portineria

Ascensore (impianto): Non presente

Stato di conservazione sufficiente
interna del bene:

Stato di conservazione insufficiente
esterna del bene:

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: insufficienti

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 Primo piano	Sup. lorda di pavimento	101,55	100%	101,55
TOTALE		101,55		101,55 Arrotondata 102,00

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 Cremonaga e Provincia di Varese – rilevazione prezzi anno 2021 – Prezziario della Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate di Varese – sezione Territorio - 2° semestre 2021

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



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare con cantina e area esterna [A4]	102,00	€ 900,00	€ 91.800,00
TOTALE	102,00	€ 900,00	€ 91.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.800,00
Valore corpo	€ 91.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	102,00	€ 91.800,00	€ 91.800,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:	- € 4.590,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 6.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.110,00
Arrot. € 81.000,00

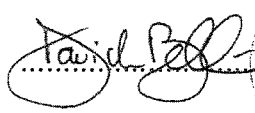

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto: € 16.200,00
Immobile occupato dall'esecutato.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 64.800,00

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
Luino, 05 maggio 2022.

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A**
Certificati
- Allegato B**
Ispezioni ipotecarie, trascrizioni
- Allegato C**
Visure catastali, planimetria catastale, mappa catastale
- Allegato D**
Accesso agli atti e pratica edilizia, rilievo stato di fatto.
- Allegato E**
Documentazione fotografica.

Invio perizia alle parti

