

Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

InfoCert Firma Qualificata 2

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO – Asset Management Company s.p.a.**

contro

N° Gen. Rep. 81 / 2022

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Abitazione tipo monolocale a Casalzuigno (VA)

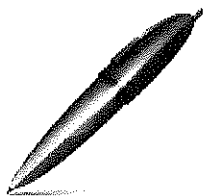
**Note per avvertenze al precedente e all'acquirente:
contenute nel presente rapporto evidenziate in tinta rossa**

Esperto alla stima: Dott. Arch. Cristina Gervasini

Email: c.gervasini@gmail.com

Pec: cristina.gervasini@archiworldpec.it





Firmato digitalmente da:
GERVASINI CRISTINA
Firmato il 07/12/2022 19:56
Seriale Certificato: 21618918
Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024
InfoCert Firma Qualificata 2

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

Sezione urbana: CA

Corpo: =

Categoria: Abitazione (A/4)

Dati Catastali: foglio 12 (già 7), particella 3305, sub. 14

2. Possesso

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano disabitati/vuoti ma con elettrodomestici (piano cottura a induzione e frigorifero)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento si trova al piano terreno, quindi di facile accesso.

E' presente un bagno al piano terreno adattabile per l'accesso ai disabili.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Creditore Procedente: AMCO – Asset Management Company s.p.a.

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

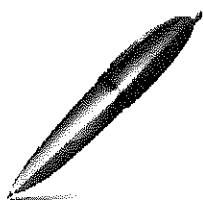
Corpo: =

Misure Penali:

- **Ipoteca volontaria** stipulata il 23/4/2010, n. rep. 8844/7322 (a rogito dott. Scordo Letterio) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 11/5/2010 ai n.ri 8610/2032 di euro 93. Di cui 52.000,00 di capitale, per la durata di anni 30 e 1 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e conti

gravante sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

InfoCert **Figura Originaria** Immobiliare del Tribunale di Varese (n. rep. 2910, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 30/05/2022 ai n.ri 11498/8100 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e contro

gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Garibaldi, 13 – 21030 Casalzuigno (Cod. B921) (VA)

Lotto: UNICO

Corpo: =

Continuità delle trascrizioni: sussistente continuità delle trascrizione nel ventennio

Bene in Varese

Lotto UNICO

Via della Giuseppe Garibaldi, 13 –21030 Casalzuigno (VA)

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

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Traffasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra in fabbricato residenziale di tipologia vecchio edificio ristrutturato e frazionato in via Giuseppe Garibaldi n. 13 in zona di centro storico con connotati estetici tipici dell'epoca antica di Casalzuigno, comune di 1340 circa abitanti a metri slm 350 circa, raggiungibile da Luino con strada di fondovalle passante dalla Valcuvia e raggiungibile da Varese per la via del Brinzio o dalla strada di fondovalle da Cittiglio.

Identificativo corpo: appartamento al piano terreno tipo monolocale.

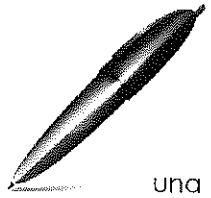
APPARTAMENTO ADIBITO AD ABITAZIONE (sub. 14) sito in via Giuseppe Garibaldi n. 13 – Casalzuigno (VA) - 21030

Unità immobiliare posta su unico livello al piano terreno.

L'unità è caratterizzata da un unico locale con bagno.

Nel complesso, l'appartamento risulta non ampio (idoneo per la vivibilità di





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

una ricerca prima qualifica orientato nelle direzioni ottimali Sud-Est e Nord-Ovest.

Quota e tipologia del diritto:

- PROPRIETA' per 1/1 per l'unico proprietario
- NESSUN titolare del diritto di usufrutto.
- NESSUN titolare della nuda proprietà.

Pignoramento: quota per intero per l'unico proprietario

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- CRISTINA GERVASINI, nato in Comune di Casalzuigno, proprietaria per intero;

Descrizione:

Comune di Casalzuigno (Codice B921)

Abitazione: Fg. 7, Mapp. 3305, sub 14 - Caf A/4, - sezione urbana CA - classe 8, consistenza vani 1,5 – sup. catastale totale mq. 32 – sup. totale escluse aree scoperte mq 32 – rendita € 63,52 – Via Giuseppe Garibaldi n. 13. piano: T.

Coerenze dell'immobile censito al sub. 14 (appartamento monolocale con bagno) da Nord in senso orario come da scheda:

cortile comune, altra unità immobiliare, via Garibaldi e ancora altra unità immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (10.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti all'NCEU del 08.08.2005 presentata.

(Al. B: ultime schede catastali in atti al NCEU del 27.10.2008 estratta dalla scrivente in data 31.08.2022; visura catastale estratta dalla scrivente in data 31.08.2022, estratto di mappa con stampa 31/08/2022).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

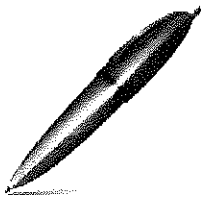
Caratteristiche zona:

In zona di centro storico del paese di Casalzuigno, il bene è posto sulla via Giuseppe Garibaldi al numero civ. 13 in zona tranquilla con parcheggi sulla piazza della vicina chiesa parrocchiale e scarico nel cortile antistante.

Area urbanistica:

Il mappale 3305 sul quale ricade il bene è compreso nel piano urbanistico vigente in zona interna in gran parte nella **"zona di nuclei di Antica Formazione NAF art. 18 delle NTA comunali"**, come evincibile nell'**ALLEGATO H**).





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

InfoCert Firma Qualificata 2

Principali collegamenti pubblici:

A Casalzuigno si arriva su strada carrozzabile da Varese, Brinzio, Cittiglio e Luino.

Tutti i collegamenti, sia ferroviari, sia di navigazione lacustre, sia su strade statali, sono a Luino e a Laveno Mombello.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, nonché presenza di scuole anche di livello superiore nelle vicine Luino e Gavirate.

A Luino sono presenti anche ferrovie per Varese, Milano e la vicina Svizzera.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto UNICO

Il Consulente ha effettuato il sopralluogo in data 10 novembre 2022 alle ore 16,00 a seguito di appuntamento fissato a cura del Custode con il fabbro per l'apertura forzata.

Alla data del sopralluogo, non era presente alcuno incaricato dal proprietario. 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 "G".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza in capo all'esecutato (**ALLEGATI D, F**) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data dell'6.12.2022 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:

- **Ipoteca volontaria** stipulata il 23/4/2010, n. rep. 8844/7322 (a rogito dott. Scordo Letterio) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 11/5/2010 ai n.ri 8610/2032 di euro 93. Di cui 52.000,00 di capitale, per la durata di anni 30 e 1 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e (.....), gravante sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;
- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2910, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 30/05/2022 ai n.ri 11498/8100 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e cont

.....
gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

InfoCert Firma Qualificata 2

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti, assegnaz. casa coniugale*

non è dato sapere dove egli sia ad oggi residente e se coniugato. Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie non risulta sussistenza di atti riguardanti convenzioni matrimoniali e assegnazione di casa coniugale.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Ad oggi sull'atto di provenienza del bene, e dalle risultanze delle ispezioni sul Piano di Governo del Territorio (il bene è inserito in zona di Nuclei di Antica Formazione NAF regolamentati dall'art. 18 delle Norme Tecniche Comunali.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Il bene non fa parte di un cn complesso condominiale con proprio regolamento, quindi hanno valenza le norme dettate da Codice Civile.

Non sussiste alcun usufrutto.

E' stato riscontrato dal CTU che il bene, diversamente da come è stato accatastato, non possiede i requisiti dell'abitabilità, per i motivi che saranno descritti avanti.

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

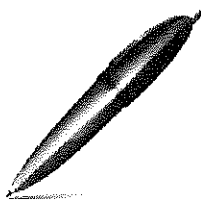
4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** stipulata il 23/4/2010, n. rep. 8844/7322 (a rogito dott. Scordo Letterio) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 11/5/2010 ai n.ri 8610/2032 di euro 93. Di cui 52.000,00 di capitale, per la durata di anni 30 e 1 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e contr. n. 1111111111 gravante sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2910, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 30/05/2022 al n.ri 11498/8100 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e con n. 1111111111 gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

InfoCert Firmato digitalmente da:
Acquisito il 6/12/2022 (rif. all. F).

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto UNICO

Spese scadute: il bene non fa parte di alcun condominio istituito.

Circa la presenza o meno di cause civili in corso, la scrivente riferisce una insussistenza (rif. **ALLEGATO Q**).

Le certificazioni di conformità degli impianti **non sono presenti** nelle pratiche edilizie presenti agli atti (rif. **ALLEGATO H**), né il proprietario è reperibile.

L'AGIBILITA' **non** è stata riscontrata presso i Pubblici Uffici (trattasi peraltro di costruzione edificata anteriormente il 1967 ristrutturata al completo nel 2005 (**ALLEGATO H**)).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Realizzabile adattabilità allo stato attuale, ma non presente agli atti depositati presso i Pubblici Uffici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il bene di fatto non fa parte di alcun condominio costituito ad oggi. *Sull'atto di provenienza del bene è specificato che ad esso compete la quota di comproprietà degli enti comuni quale la corte comune in ragione di 3/48 identificata al mappale 4438 (ente urbano) di are 00,60 ed in parte identificata al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 12, mappale 352, subalterno 3, via Giuseppe Garibaldi, area urbana mq. 56 (area insufficiente per la realizzazione di un posto auto)..*

Particolari vincoli e/o servitù non sono contenute nell'atto di provenienza (**ALLEGATO D**).

Attestazione Prestazione Energetica:

Ad oggi risulta al CENED deposito di Attestazione di Prestazione energetica APE per tutto il complesso edilizio cui fa parte il bene (**ALLEGATO M**) con classificazione il "classe G".



Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - N° Gen. Rep. 81/2022

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalla visione 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 aggiornata alla data del 6.12.2022 per nominativi ed immobile è riportato quanto segue:

Il signor

....., divenne proprietario ad oggi del bene per la quota di 1/1 con **atto di compravendita** a rogito del dott. Letterio Scordo, notaio in Cuggiono, del 23 aprile 2010, n. rep. 8843/7321, registrato a Magenta il 7 maggio 2010 n. 1478, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Varese l'11 maggio 2010 al n.ri 8609/5229 col quale acquistò da

..... proprietario per intero del bene, la proprietà per 1/1 del bene argomento di perizia sito nel Comune di Casalzuigno in via Giuseppe Garibaldi n. 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 3305, subalterno 14, piano terra, categoria A/4, classe 8, vani 1,5, rendita catastale euro 63,52.

Antecedente

..... divenne proprietario del bene in forza di **atto di compravendita** a rogito del notaio Bruno Volpe del 26/7/2006, trascritto a Varese il 2/8/2006 al n.11817 del registro particolare, dalla signora

NOTA; nel frattempo, in base a nota di Variazione Catastale per diverse distribuzioni degli spazi interni (ristrutturazione n. 20541.1/2005 in atti dall'8/8/2005, la particella 3305/12 del foglio 12 viene soppressa dando origine alla particella 3305/14).

La come sopra generalizzata ebbe ad acquistare l'intero bene dai sigg.ri:

NOTA; nel frattempo, in base a nota di Variazione Catastale per Frazionamento del 27/9/1988 n. 28/1988 in atti dal 12/4/1990, la particella 3305/2 viene frazionata dando origine alle particelle 3305/3, 3305/4, 3305/5 e 3305/6, le quali, con successiva nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni/frazionamento e fusione n. 83796.1/2004 in atti dal 30/11/2004 vengono sopresse dando origine alla particella 3305/12.

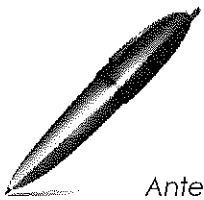
I come sopra generalizzati divennero proprietari del bene per effetto

..... con Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gavirate identificata col n. 2, Vol. 525 e successivamente trascritta d'ufficio presso la Conservatoria di Varese il 06/07/1987 al n. 6602 del registro particolare.

..... divennero proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Non risulta trascritta relativa **accettazione di eredità**.





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Antecedentemente al 12/01/2021 Gian Bruno era proprietario dell'immobile per l'intera proprietà.

Sul bene staggito gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** stipulata il 23/4/2010, n. rep. 8844/7322 (a rogito dott. Scordo Letterio) iscritta presso la Conservatoria di Varese il 11/5/2010 ai n.ri 8610/2032 di euro 93. Di cui 52.000,00 di capitale, per la durata di anni 30 e 1 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA, CF: 00118720036 e cc
),
gravante sull'unità immobiliare intera (piena proprietà) oggetto della presente procedura;
- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Varese (n. rep. 2910, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 30/05/2022 ai n.ri 11498/8100 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli (cf: 05828330638) e contro GERVASINI CRISTINA, nato in VERBANIA (sp), CF: 00118918001, gravante sull'unità immobiliare intera oggetto della presente perizia.

2 PRATICHE EDILIZIE

3

La scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici preposti del Comune di Casalzuigno (Ufficio Tecnico) per la visione di tutti gli atti presenti, tenendo conto che il primo impianto risale all'antichità, presumibilmente al Seicento, avendo avuto informazione dal tecnico del Comune del le seguenti pratiche edilizie:

- **D.I.A. n. 07/2005 (madre/1) – Prof. N. 2484 del 08/06/2005**
Tipologia: Ristrutturazioni (art. 10. C. 1 lett. c – dpr 380/2001)
Oggetto: OPERE RISTRUTTURAZIONE INTERO FABBRICATO CON FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' ABITATIVE
Stato: APERTA (ALLEGATO H),
- **D.I.A. Pratica n. 07/2005 – Prof. N. 5687 del 21/12/2005**
Tipologia:
Oggetto: OPERE RISTRUTTURAZIONE INTERO FABBRICATO CON FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' ABITATIVE
Note: FORMAZIONE DI DUE BALCONI IN SASSO ALL'INTERNO DELLA CORTE
Stato: APERTA (ALLEGATO H),

Al riguardo è allegata comunicazione dell'Ufficio Tecnico (ALLEGATO H) di risposta alla istanza di ACCESSO AGLI ATTI.

(Allegato H)



7 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Identificativo corpo unico, con esposizioni a NORD, Est e Sud

Alla data del sopralluogo (10.11.2022) l'immobile in oggetto è risultato **non corrispondente** ai titoli edilizi di cui sopra.

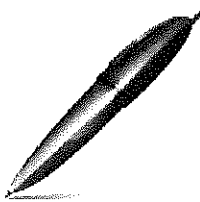
L'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 08/08/2005 (causa la realizzazione di **opere non conformi al progetto e non rispondenti alle norme igienico-edilizie**).

Il bene ad oggi, come riscontrato dal perito durante il sopralluogo di accesso, e dal confronto con le risultanze delle ispezioni condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale, nonché dai colloqui con il proprio tecnico dirigente, l'appartamento risulta non conforme al progetto depositato (D.l.A. n. pratica 07/05, protocollo 2484 dell'8/6/2005 e successive varianti) in quanto trattasi di un monolocale realizzato per chiusura di una porta di collegamento con altra unità immobiliare adiacente.

La pratica edilizia sopracitata risulta non completa, in quanto scevra di:

- *Progetto o documentazione di presupposto al rilascio del Certificato di Idoneità Statica,*
- *Vespajo areato di sopraelevazione del piano di calpestio rispetto il terreno naturale, seppure in facciata appaiono griglie che possono presupporre l'esistenza di areazione di un vespajo non dichiarato sui documenti (necessaria quindi indagine con apparecchio di video-ispezione), in caso di effettiva assenza del vespajo esso è realizzabile con la demolizione del pavimento di tutto il monolocale, lo scavo e la ricostruzione della soletta col pavimento.*
- *Insufficienza di superficie (calpestabile) del monolocale in ottemperanza al Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia che fissa quale minimo mq. 25 (il monolocale oggetto di perizia misura 22,30 mq.). Tuttavia vi è la possibilità di ottenimento di deroga ai suddetti parametri da parte dell'azienda sanitaria fino al 10%, dato che trattasi di edilizia antica e tipica, a mezzo di presentazione di pratica di richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA,*
- *Rapporto areo illuminante insufficiente con necessità di sostituire la porta di accesso blindata con una portafinestra vetrata.*
- *Bagno interamente abusivo e non dotato di anti-bagno facilmente realizzabile con apposizione di divisorio anche di materiale diverso dalla muratura come legno con inserita porta scorrevole o di vetrata con porta scorrevole integrata,*
- *Mancanza delle indispensabili Dichiarazioni di conformità alla regola d'Arte per tutti gli impianti,*
- *La caldaia per la produzione del riscaldamento degli ambienti e presumibilmente dell'acqua sanitaria calda è sita esternamente all'unità immobiliare e non internamente dato che la regolamentazione del comune vieta di sciorinare in facciata tali apparecchiature,*
- *L'assenza di verifica della adattabilità ai fini del superamento delle*





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - N° Gen. Rep. 81/2022

carriere architettoniche, di possibile realizzazione con la relazione apposita ed elaborato grafico,

- **La corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dei costi di costruzione regolamentata dalla tabella contenuta nell'ALLEGATO H e la redazione del "modello 74" (rif. DM 10%/1977, calcolabili ad oggi in circa 2300,00b euro.**

Il Consulente fa presente che la relazione tecnica presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casalzuigno datata marzo 2005 affinerente il progetto contenuto nelle DIA sopracitate descrive, in relazione al piano terreno, la sussistenza di soli due appartamenti composti ciascuno di più locali, a conferma dell'abuso successivamente realizzato.

In difetto della realizzazione della predetta sanatoria o non accettazione da parte dell'azienda sanitaria delle deroghe sopra descritte, il bene dovrà essere declassato a deposito o trasformato con demolizioni a garage.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato costruito nell'antichità presumibilmente nel Seicento. In fregio all'arco di accesso alla corte è scolpita una epigrafe che riporta la destinazione d'uso, che era per la sede della corporazione dei notai dell'epoca, appena prima della ristrutturazione nel 2005 era ormai un insieme di abitazioni. Di seguito alla ristrutturazione, secondo le referenze dei vicini, gli appartamenti erano occupati nei giorni festivi da milanesi dediti al volo con l'aliante, quindi si tratta di un ambiente tranquillo. Ad oggi alcuni appartamenti al piano superiore sono passati in proprietà allo Stato e sono disabitati.

La zona, secondo le referenze raccolte nel vicinato, è molto richiesta per l'affittanza con "affitti brevi" realizzabili anche con apposite app. Questa pratica assicura alla proprietà un buon reddito giornaliero.

La ristrutturazione effettuata nel 2005 ne conserva sostanzialmente i caratteri originari seicenteschi e rispecchia le regole del buon gusto.

L'edificio intero ha struttura di pietre e laterizi pieni di argilla rossa con solai costituiti da volte di mattoni di argilla e altri solai e la copertura in legname.

Non sono state apportate opere finalizzate al contenimento del consumo energetico, tranne che per i nuovi serramenti e le caldaiette per la termo autonomia delle singole unità immobiliari.

Il complesso edilizio nella sua interezza è classificato in **classe energetica G**.

La struttura della copertura è di legname a vista con sovrastante manto di tegole di cotto rosso tipo Marsiglia.

I beni sono posti in zona di centro storico del paese, zona molto tipica composta interamente di case coeve.





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - N° Gen. Rep. 81/2022

Le misure interne dei locali sono appena al di sotto dei minimi di legge, minimi mt 2,60 circa e non 2,70 da norma) cui è possibile chiedere la deroga all'azienda sanitaria, dato che trattasi di edilizia del passato e con un minimo di volume degli ambienti sufficienti alla vivibilità per una sola persona.

I locali hanno le seguenti quantità di superfici nette:

_Soggiorno-camera-angolo cottura: mq. 19,60 alpestabili

_Bagno: mq. 3,00 calpestabili

Per un TOTALE di mq. 22,60 calpestabili per il solo appartamento

Caratteristiche descrittive dell'appartamento (sub. 14):

L'appartamento al suo interno si presenta in stato di conservazione buono, nuovo, ma non dotato di Dichiarazioni di Conformità alla regola d'arte degli impianti seppure siano visibili esteriormente e paiono alle osservazioni esterne essere al completo.

Non è presente la scheda tecnica relativa ai serramenti, descrittiva delle proprietà tecniche e specifiche di trasmittanza delle temperature.

Plafoni (componente edilizia):

Volte a crociera con struttura di mattoni di argilla pieni e intonacata a frattazzo (calce) tinteggiati di color bianco.

Pareti (interne):

Intonacate a calce e tinteggiate color bianco.

Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento del bagno di piastrelle smaltate color bianche.
Condizione: nuove

Pavimenti Interni

Materiale: piastrelle tipo in ceramica di tipo semplice e di colore chiaro
Condizioni: nuovi

Infissi esterni:

tipologia: serramenti in legno verniciato con vetri-camera;
condizioni: buone
protezione: inferriate verso la pubblica via
condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: porte a libro con struttura di legno
condizioni: buone

Porte di primo ingresso:

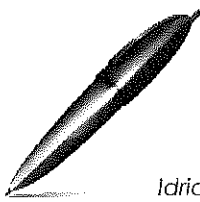
tipologia e materiale: portoncino a battente di legno (blindato)
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia.
condizioni: privo di Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte, ma collaudabili al fine dell'ottenimento
Certificazione: assente





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

Idrica (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: dall'acquedotto comunale
Certificazione: non sussistente, ma ottenibile a mezzo di collaudo

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo con boiler riscaldante
Certificazioni: non sussistente, ma ottenibile a mezzo di collaudo

Termico (impianto): tipologia: presente caldaia murale posta all'esterno in nicchia
condizioni: senza libretto di manutenzione
Certificazioni: non sussistente, ma ottenibile a mezzo di collaudo
E formazione di Libretto di Manutenzione

Allarme (impianto): Assente

TV: Non accertata la presenza di un impianto funzionante

Citofono (impianto): Presente

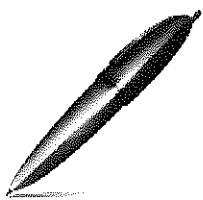
Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento di intonaco a civile a calce con tinta o tonachino sovrapposti color giallo verso il cortile e sul portone di accesso al complesso, le restanti parti sono prive di intonaco con pietre e mattoni a vista, con zoccolo di pietra ove presente l'intonaco.
Condizioni: buone,

Atrio e parti comuni (componente edilizia): Consistono nel portone di accesso al cortile e al cortile medesimo indicatoto col numero di particella 4438 e 352, come evincibili sull'atto di provenienza, quindi con porzione di pertinenza al bene, ma non delineata con una divisione o un tracciamento di confini.

Portone di ingresso: tipologia: portoncino blindato con specchiature in legno col naturale e soprauce di vetro trasparente
Condizioni: buone

Portineria assente





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

InfoCert Firma Qualificata 2

Ascensore (impianto): assente

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

Stato di conservazione

interna del bene: buono, in quanto non è mai stato abitato e al momento dell'accesso non presentava segni di umidità, né il caratteristico odore di muffe

Stato di conservazione

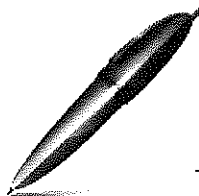
e manutenzione parti comuni: buono

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	32,50	100%	32,50
Giardino esterno	Sup. lorda di pavimento	-	-	-
Autorimessa Posto auto	Sup. lorda di pavimento	-	-	-





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

INFOCERT Firma Qualificata 2

Mq. 32,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile oggetto della procedura, 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, non ultimo della disponibilità di spazio eterno avanti l'ingresso per la ricreazione, 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 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio **(ALLEGATO N)**





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

InfoCert Firma Qualificata 2
Conservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda
del Territorio - 1° semestre 2020

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - N° Gen. Rep. 81/2022

Tutto ciò premesso e considerato, 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 (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza dei vizi e difetti sopra descritti ed eventuali 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 **un valore unitario di € 1600,00/mq dedotto dalle rilevazioni della CCIAA di Varese (ALLEGATO R).**

8.3 Valutazione corpi: Lotto UNICO

Stima sintetica comparativa parametrica

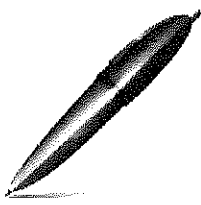
Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di edificio ad uso abitazione con enti comuni (scale e aree esterne)	32,50	€ 1600,00	€ 52.000,00
TOTALE	32,50	€ 1600,00	€ 52.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.000,00
Valore corpo	€ 52.000,00
Valore complessivo intero	€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota	=

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con porzione di cortile	32,50	€ 48.750,00	€ 48.750,00





Firmato digitalmente da:
GERVASINI CRISTINA
Firmato il 07/12/2022 19:56
Seriale Certificato: 21618918
Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024
InfoCert Firma Qualificata 2

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali differenze costi/oneri catastali e per la:

- € 2.600,00

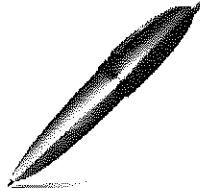
-

-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative (comprehensive di oneri per Comune e onorari professionali, esclusa IVA e cassa previdenziale):

- € 7000,00





Firmato digitalmente da:

GERVASINI CRISTINA

Firmato il 07/12/2022 19:56

Seriale Certificato: 21618918

Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Gestione e cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

- € 0,00

Pendenze Condominiali: NESSUNA

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale:

€ 42.400,00

PREZZO BASE DI VENDITA DEL BENE arrotondato a: € 42.400,00, al netto di eventuale IVA

Avvertenza per l'acquirente:

(si rimanda alla lettura di tutte le parti del testo evidenziate in tinta rossa)

Per 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

Luvinate, 7 dicembre 2022

l'Esperto nominato
dott. arch. Cristina Gervasini

Si allegano i seguenti documenti:

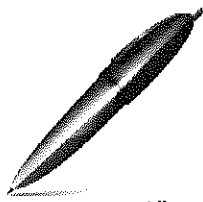
Allegato A

Documentazione fotografica

Allegato B

Visure catastali con planimetrie aggiornate





Firmato digitalmente da:
GERVASINI CRISTINA
Firmato il 07/12/2022 19:56
Seriale Certificato: 21618918
Valido dal 12/01/2021 al 12/01/2024

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare – N° Gen. Rep. 81/2022

InfoCert Firma Qualificata 2
Allegato C
Copia atto di pignoramento

Allegato D
Atto di provenienza (anno 2010, compravendita)

Allegato E
Certificazione notarile inerente la provenienza ventennale

Allegato F
Visure ipotecarie di aggiornamento

Allegato G
Verbale di sopralluogo

Allegato H
Documentazione in esito alle istanze di Accesso agli Atti c/o l'Ufficio Tecnico

Allegato L
Pratica edilizia di variante in corso d'opera per l'applicazione di cappotto termico

Allegato M
Attestato di prestazione energetica APE

Allegato N
Rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese CCIAA

Allegato P
Documentazioni anagrafiche

Allegato Q
Documentazioni della Cancelleria Civile del Tribunale di Varese inerente la sussistenza o non sussistenza di cause in corso

