

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 64/2022

promossa da:

con gli Avvocati

e

contro:

PARTE ESECUTATA

e

PARTE INTERVENUTA

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. GIACOMO PURICELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA

Lotto 001

Immobili in Castronno via Castellazzo n° 13/E

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI

Email: t.ierardi@libero.it

Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Castronno foglio 8, particella 3179, sub. 9

2. Possesso

Bene: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla parte esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti/Intervenuti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040

Lotto: 001

Immobile: A

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Castronno
Lotto 001
Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 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 (appartamento) a destinazione residenziale posta al piano 2° con annessi ripostiglio, in fabbricato residenziale in Via Castellazzo n. 13/E – Castronno - 21040 zona periferica del paese.

Identificativo immobile: A

Abitazione di tipo economico A/4 sita in Via Castellazzo n. 13/E – Castronno – 21040.

Unità immobiliare di abitazione (appartamento) posta al piano 2° composta da: ingresso, cucina, soggiorno due camere, bagno e ripostiglio esterno all'abitazione.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
titolare del diritto di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED].
- [REDACTED]
titolare del diritto di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED] con sede in Milano, c.f. [REDACTED].

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione immobile A:

- [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Descrizione:

Comune di Castronno – Provincia Varese - Fg. 1.

Abitazione di tipo popolare: Mappale 3179 sub. 9, zona censuaria ---, Categoria A/4 classe 7ª, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 98 m² - Totale escluse aree scoperte 91 m², Rendita € 173,01 – Via CASTELLAZZO n. 5, Piano 2.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;



- VARIAZIONE del 16/03/1984 in atti dal 30/09/1999 DIV. DISTR.SPAZI INTERNI-CLS (PF/98-99) (n. 11.1/1984
- CLASSAMENTO del 05/06/1976 in atti dal 24/08/1999 P.F.1998 (n. 38/1976);
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 05/06/1976 in atti dal ;12/04/1990 (n. 35/1976);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze:

appartamento di proprietà di terzi e scala comune, loggiato o ballatoio comune, appartamento di proprietà di terzi e prospetto su cortile comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Si osserva e precisa che il sedime del fabbricato che compendia l'u.i. oggetto di perizia insiste su terreno identificato al foglio 9 di Catasto Terreni del Comune di Castronno con il mappale 1428 ENTE URBANO di are 29.20 senza reddito.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1984 prot. n. 11/1, in quanto si sono riscontrate lievi modifiche interne e tra l'altro non è più presente in loco latrina comune in quanto di fatto rimossa.

Sulla visura catastale è riportato il civico n. 5 mentre attualmente il civico risulta il n. 13/E.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1984 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Varese in data 02/11/2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del paese di Castronno: l'immobile è posto in via Castellazzo, in zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio dotata di tutti i servizi in quanto poco distante dal paese di Castronno e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

La zona nelle immediate vicinanze è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il paese di Castronno dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano (autobus) che collega con Varese e stazione ferroviaria che collega con Varese e Milano.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali a Castronno e nelle immediate vicinanze (in auto) quali municipio, banche, supermercati, servizi alla persona, scuola media e per l'infanzia.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 04/11/2022 con il custode giudiziario ma nessuno era presente per la parte esecutata.

Successivamente è stato effettuato altro sopralluogo in data 14/11/2022 con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario, alla presenza della Signora [REDACTED] parte esecutata.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata e da suoi familiari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dante causa, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 01/04/2023 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:

Nulla al riguardo.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Sul ballatoio comune di ingresso dell'u.i. oggetto di procedura viene esercitato di fatto anche il passaggio per l'accesso ad altra u.i. di terzi.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Iscritta a Varese in data 11/01/2008 ai nn. 501 generale e 136 particolare, a favore della "██████████" con sede in Milano (MI), codice fiscale ██████████, ed a carico dei Signori ██████████
██████████
e ██████████
██████████ per l'importo di Euro 210.000,00 (duecentodiecimila) a garanzia di un mutuo di Euro 140.000,00 (centoquarantamila) durata anni 30 (trenta), concesso con atto del Dott. Adolfo Brighina, Notaio in Varese in data 28 dicembre 2007 n. 37475/17209 di repertorio.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/04/2023)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare **trascritto in data 22 maggio 2013 ai n.ri 7411 generale e 5172 particolare** a favore della "██████████" con sede in Milano (MI), codice fiscale ██████████, contro i signori ██████████
██████████ e ██████████
██████████.

Il Pignoramento, come riportato al Quadro D è stato trascritto per un importo di euro 146.307,15.

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/04/2023)



- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare **trascritto in data 11 maggio 2022 ai n.ri 9994 generale e 7068 particolare** a favore della " [REDACTED] " con sede in Milano (MI), codice fiscale 01340740156, contro i Signori [REDACTED] e [REDACTED].

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/04/2023)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(Allegato I: ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 01/04/2023)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Il fabbricato che compendia l'unità immobiliare in oggetto non è soggetto ad amministrazione condominiale.

A seguito di ciò non è possibile dare evasione a questo punto del quesito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso all'appartamento in oggetto potrebbe essere possibile, a seguito di predisposizione di servo scala nel vano scala comune per raggiungere il piano secondo. Internamente per rendere fruibile l'unità a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sul servizio igienico.

Si ritiene che un intervento di adeguamento normativo mediante predisposizione di servo scala e rifacimento del servizio igienico, si possa presuntivamente quantificare nell'importo complessivo di € 9.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie c/o gli altri comproprietari del fabbricato, al fine di conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per spese condominiali, ed eventuali altre spese non conosciute e/o comunicate al momento della presente perizia.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' eseguita e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 01/04/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliari in oggetto è pervenuta agli eseguitati Signori [REDACTED] e [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Dott. Adolfo Brighina Notaio in Varese in data 28/12/2007 rep. n. 37474/17208, dai Signori [REDACTED] e [REDACTED], registrato a Varese il 09/01/2008 al n. 299 Serie 1T e **trascritto a Varese in data 11/01/2008 ai nn. 500 generale e 327 particolare.**

NOTA

Nel suddetto atto a pagina 3, si legge quanto segue:

"Segue e compete alle predette unità immobiliari la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte quanto venduto ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendenti tra l'altro la quota di comproprietà pari a 2/9 (due noni) dell'ente comune così censito a Catasto Terreni del Comune di Castronno:

foglio logico 9 – foglio di mappa 8===MAPPALE 1428 sub. 14 (millequattrocentoventotto subalterno quattordici) – porzione rurale di fabbricato – senza redditi."

Si rimanda al titolo allegato sotto "E" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(Allegato E: Copia atto di provenienza della parte eseguitata)

6.2. Precedenti proprietari:

- Ai danti causa della parte eseguitata, Signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, l'immobile era pervenuto in virtù del seguente titolo:
 - dai [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate in data 30 gennaio 2003 n. 7138/5318 di repertorio, registrato a Varese l'11 febbraio 2003 al n. 384 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Varese il 03 febbraio 2003 ai nn. 2188 generale e 1571 particolare;
 - ai [REDACTED] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita a rogito Dott. Mario Ventura di Castellanza in data 26 luglio 1976 n. 19638 di repertorio, registrato a Busto Arsizio il 06 agosto 1976 al n. 7038 Vol. 284 Mod. 2 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Varese il 25 agosto 1976 ai nn. 7804 generale e 6729 particolare, cui ha fatto seguito atto in data 29 giugno 1978 n. 770 di repertorio del Dott. Lupinacci Martino, Notaio in Milano, registrato a Milano in data 10 luglio 1978 ai n. 28227 Mod. il e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 26 luglio 1978 ai n.n 7654/6510.

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI



7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del Comune di Castronno (Va) prot. n° 12578 in data 02/11/2022 (che si allega alla presente alla lettera "F") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto identificato dall'u.i. di abitazione di cui al mappale 3179 sub. 9 è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato che compendia la predetta unità.

Si fa presente che all'Ufficio Tecnico comunale è presente pratica edilizia da cui è derivata l'u.i. in questione e più precisamente:

- **Pratica edilizia presentata in data 26/09/1996** dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] inerente a Concessione Edilizia in Sanatoria n. 284, rilasciata in data 03/05/1996 prot. n. 5265 per l'utilizzazione a fini abitativi dell'intero piano secondo, precedentemente destinato a granaio e sottotetto del fabbricato sito in Castronno, via Castellazzo n. 13.

Il titolo abilitativo in sanatoria è stato notificato ai proprietari in data 30/05/1996.

Si riporta documentazione con estratti elaborati grafici e dichiarazione del Progettista e Direttore Lavori, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castronno, che si allegano in copia alla presente alla lettera "G".

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile: A(appartamento)

Alla data del sopralluogo (25/06/2021) l'immobile di abitazione in oggetto non è risultato corrispondente al titolo edilizio di cui sopra, per lievi modifiche interne di tavolati.

Alla data del sopralluogo inoltre, l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1984 prot. n. 11/1, per lievi modifiche interne di alcuni tavolati e tra l'altro non è presente nel titolo abilitativo e in loco latrina comune in quanto di fatto rimossa.

La difformità interna è regolarizzabile mediante C.I.L.A. tardiva in sanatoria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa:

- Spese tecniche: € 1.200,00
- Sanzione: € 1.000,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Regolarizzazione catastale tramite procedura Docfa compreso diritti catastali:
costo indicativo € 550,00.

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Castronno, risulta compreso in ambito "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" a "VALENZA STORICA AMBIENTALE" (si allegano estratti di P.G.T. nell'allegato "H" alla presente). Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate agli articoli 15, 16, 17, 18 e 19 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.



In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Castronno, il fabbricato che compendia l'unità immobiliare oggetto della presente è sottoposto a vincolo Limite di rispetto sponde fluviali L. 431/85 (cfr. allegato "H" alla presente), art. 142 del vigente D.Lgs 42/04).

**Descrizione: Immobile A (appartamento)
Mappale 3179 sub. 9**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di non recente costruzione in zona periferica del paese di Castronno via Castellazzo n. 13/E, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato è dotato di cortile interno comune e si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

L'unità in oggetto, è posta al piano secondo ed è raggiungibile dal cortile comune con vano scala comune (senza ascensore) che collega a ballatoio esterno comune su cui esercitano il passaggio anche i proprietari di altra u.i.

L'u.i. è costituita da due affacci a sud su cortile comune e a nord su area scoperta di terzi.

Nel dettaglio è composta, da disimpegno ingresso, soggiorno, cucina/tinello, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia).

L'altezza interna dei locali di abitazione è variabile di mt. 2,80 nelle zone con soffitto piano e altezza interna mt. 1,90 sul lato perimetrale del fabbricato verso nord.

L'unità di abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 86,00 circa.

Il ripostiglio di pertinenza staccato dall'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 12,50 circa e una superficie lorda commerciale di mq 6,25.

Caratteristiche descrittive immobile A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con materiali e finiture di normali qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

<i>Plafoni:</i>	intonacati a civile e tinteggiati
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile tinteggiate
<i>Rivestimento</i>	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno e porzione parete della cucina condizioni: buone
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in pvc con vetri termici condizioni: buone protezione: persiane in legno (ove presenti) condizioni: buone serramento (porta) del ripostiglio in lamiera zincata condizioni. Buone



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino tipo blindato condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia 8in parte anche a canalina esterna in p.v.c.) 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>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti – caloriferi in acciaio condizioni: buone Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	presente
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Intonaco in parte tinteggiato: condizioni: vetusto ma buone
<i>Atrio e parti comuni:</i>	Intonaco tinteggiato pavimentazione in ceramica. Rivestimento alzate e pedate vano scala in cemento. condizioni: vetusto ma buone
<i>Portone di ingresso comune</i>	assente
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	buono
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	mediocri

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" è stata calcolata tenendo conto delle misure riportate negli elaborati grafici delle pratiche edilizie, 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
A: Abitazione	Sup. lorda	86,00	1,00	86,00
A1: Ripostiglio	Sup lorda di pavimento	12,50	0,50	6,25
TOTALE		98,50		92,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 – anno 2022 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in



riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
A: Abitazione [A/4] (compreso ripostiglio)	92,25	€ 900,00	€ 83.025,00
TOTALE	-----	-----	€ 83.025,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A	€ 83.025,00
Valore complessivo intero	€ 83.025,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.025,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e ripostiglio	92.25	€ 83.025,00	€ 83.025,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (calcolato sul valore dell'abitazione): - € 4.151,25

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: - € 2.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 76.123,75

Arrotondato € 76.000,00

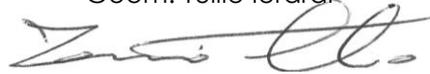
Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 10 maggio 2023 per fornire eventuali chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 07/04/2023

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 25 fotografie in formato digitale con didascalie, eseguito durante l'accesso in luogo;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione immobile oggetto di procedura - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati (mappale 3179 sub. 9);

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 3179 sub. 9 (appartamento con ripostiglio);

Allegato E

Copia atto di provenienza della parte esecutata;

Allegato F

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Castronno;

Allegato G

Documentazione relativa alla Pratica edilizia – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 284 del 03/05/1996;

Allegato H

Estratti di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione Comune di Castronno;

Allegato I

Visure aggiornate e note all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome della parte esecutata;

Allegato L

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte esecutata, al creditore procedente e alla parte intervenuta.

