
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Credit Agricole Italia S.p.A.

contro:

[REDACTED]

creditori intervenuti:

[REDACTED] [REDACTED]

creditore iscritto non intervenuto:

[REDACTED] S.r.l.

N° Gen. Rep. 72 / 2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 (di 005)

**Abitazione in complesso condominiale su più piani con autorimessa
doppia ed area di pertinenza, sita a
Bardello con Malgesso e Bregano, in via Piave n. 204a**

Esperto alla stima: Geom. Massimo Premazzi
Telefono: 0331.840500
Email: mp.progetti@premazzi.it
Pec: massimo.premazzi@geopec.it



NOTA INTRODUTTIVA

Il lotto oggetto di perizia risulta afferente ad un complesso condominiale di unità abitative pluripiano e autorimesse, che nel presente procedimento di stima verranno scorporate e valutate singolarmente, al fine di facilitare e semplificare il processo di vendita.

N.B. ad ogni unità residenziale è stata comunque abbinata un'autorimessa, la cui vendita dovrà in ogni caso essere contestuale a quella dell'abitazione di riferimento

SUBBIVISIONE LOTTI	ABITAZIONE	AUTORIMESSA
001	Sub 16	Sub 11
002	Sub 17	Sub 6
003	Sub 20	Sub 5
004	Sub 21	Sub 8
005	Sub 22	Sub 9

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Piave n. 204a - Bardello con Malgesso e Bregano - CAP 21009

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bardello con Malgesso e Bregano, sezione urbana BR, foglio 1, particella 2646, subalterno 16

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bardello con Malgesso e Bregano, sezione urbana BR, foglio 1, particella 2646, subalterno 11

2. Possesso

Bene: Via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano – CAP 21009

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo in data 24/10/2023 l'unità abitativa risultava occupata dalla [REDACTED].

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo in data 07/11/2023 l'autorimessa risultava libera, ma ingombra di oggetti di vario tipo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano – CAP 21009

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente l'unità residenziale non è accessibile poiché servita unicamente da rampe di scale.

Corpo: B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'autorimessa non è accessibile in quanto la rampa di accesso al corsello presenta una pendenza troppo accentuata.

4. Creditori intervenuti/ non intervenuti

Bene: Via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano – CAP 21009

Lotto: 001

Corpo: A-B



Creditore Procedente: Credit Agricole Italia S.p.A.
Creditori intervenuti: [REDACTED]
Creditori non intervenuti: [REDACTED] S.r.l.

5. Misure Penali

Beni: Via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano – CAP 21009
Lotto: 001
Corpo: A-B
Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano – CAP 21009
Lotto: 001
Corpo: A-B
Continuità delle trascrizioni: Sì

Beni in Bardello con Malgesso e Bregano (VA)
Lotto 001
Via Piave n. 204a - CAP 21009

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 posta al piano S1/T in fabbricato residenziale, oltre a doppia autorimessa al piano S2 siti in via Piave n. 204a, zona semicentrale della frazione di Bregano nel Comune di Bardello con Malgesso e Bregano. Alle porzioni immobiliari seguono e competono proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed aree comuni del complesso immobiliare a cui appartiene ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ.

All. A (estratto mappa catastale) – All. B (elaborato planimetrico)

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano - 21009

Trattasi di abitazione disposta su due livelli di cui uno seminterrato e uno fuori terra, collegati tramite scala interna. L'abitazione è composta al piano seminterrato da soggiorno, cucina abitabile, bagno e disimpegno, oltre a terrazzo; al piano primo da disimpegno, due camere da letto, e un bagno.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

titolare del diritto di proprietà per 1/1

Pignoramenti: quota di 1/1 a favore di Credit Agricole Italia S.p.A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:



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

Descrizione:

Comune di Bardello con Malgesso e Bregano

Abitazione di tipo civile: sezione BR, foglio 1, particella 2646, subalterno 16, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 69, rendita € 309,87, indirizzo Via Piave, piano T-S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/02/2023 Pratica n. VA0016333 in atti dal 09/02/2023 LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21 proveniente dal comune di BREGANO B131 (n. 16333.1/2023)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2011 Pratica n. VA0288691 in atti dal 25/05/2011 (n. 139936.1/2011)
- COSTITUZIONE del 25/05/2010 Pratica n. VA0167815 in atti dal 25/05/2010 (n. 1552.1/2010)

Coerenze dell'abitazione:

a Nord-est su passaggio interno comune, a Sud-Est su passaggio interno comune, a Sud-Ovest con terrazzo pertinenziale affacciato sul sottostante corsello autorimesse ed a Nord-Ovest con A.U.I.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C/6] sita in via Piave n. 204a – Bardello con Malgesso e Bregano - 21009

Trattasi di autorimessa doppia in lunghezza sita al piano secondo seminterrato e raggiungibile tramite rampa carrabile e corsello comune dei box e dal piano primo seminterrato tramite scala interna condominiale dall'abitazione di cui al corpo A.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
titolare del diritto di proprietà per 1/1
Pignoramenti: quota di 1/1 a favore di Credit Agricole Italia S.p.A.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

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

Descrizione:

Comune di Bardello con Malgesso e Bregano

Autorimessa: sezione BR, foglio 1, particella 2646, subalterno 11, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 24, superficie catastale mq 25, rendita € 63,21, indirizzo Via Piave, piano S2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/02/2023 Pratica n. VA0016333 in atti dal



09/02/2023 LEGGE REGIONE LOMBARDIA 21 OTTOBRE 2022, N 21 trasferito al comune di BARDELLO CON MALGESSO E BREGANO M433 (n. 16333.1/2023) - Variazione del 18/02/2011 protocollo n. VA0148765 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 82071.1/2011) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2011 Pratica n. VA0288691 in atti dal 25/05/2011 (n. 139936.1/2011) - COSTITUZIONE del 25/05/2010 Pratica n. VA0167815 in atti dal 25/05/2010 COSTITUZIONE (n. 1552.1/2010)

Coerenze dell'autorimessa:

a Nord-Est con autorimessa sub 12 e corridoio comune, a Sud-Est con autorimessa sub 10, a Sud-Ovest con corsello autorimesse ed a Nord-Ovest con autorimessa sub 12.

Salvo errori e come meglio in fatto.

All. C (visure catastali e schede catastali Sub. 16 – Sub. 11)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Gli immobili sono ubicati in una zona a destinazione residenziale in Bregano, frazione del Comune di Bardello con Malgesso e Bregano.

Bardello con Malgesso e Bregano è un'unione di comuni con circa 3700 abitanti complessivi, sito nella zona collinare ovest della provincia di Varese. Dista circa 15 km dal capoluogo di provincia.

Il fabbricato è posto su una diramazione laterale a fondo cieco della Via Piave.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; l'urbanizzazione secondaria è carente.

Principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Bardello con Malgesso e Bregano è raggiungibile dallo svincolo autostradale di Buguggiate della A8 a circa Km 16 e non è servito da alcuna linea ferroviaria; la stazione più vicina si trova a Travedona (stazione di Travedona-Biandronno), a circa 4 km, oppure a Besozzo, a 5 km, sulla linea che collega Laveno-Mombello a Milano;

è presente una linea di autobus che collega Varese e i maggiori centri limitrofi.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali; quelli disponibili sono orientati alla piccola distribuzione.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 24/10/2023 ad ore 9.00, congiuntamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode. E successivamente in data 07/11/2023.

Alla data dei sopralluoghi, 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 depositato dall'incaricato dell'G.I.V.G.. Al momento del sopralluogo la porzione residenziale è risultata occupata dalla [REDACTED], la quale dichiara di risiedere con la famiglia, nonché di non disporre dell'utilizzo di alcuna autorimessa. L'autorimessa assegnata all'abitazione risulta invece libera, seppur ingombra da oggetti di vario tipo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18.12.2023 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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

La convenzione, stipulata in data 12/12/2006, tra gli allora proprietari dei lotti oggetto di piano esecutivo e il Comune di Bregano, prevedeva la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione di alcune aree ad uso parcheggio e strada. Ad oggi, tuttavia, l'agibilità dei fabbricati non è stata rilasciata, pertanto non si ha la certezza dell'effettivo completamento delle opere di urbanizzazione sopra citate.

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 03/11/2007 ai nn. 26875/6306**, pubblico ufficiale Carrara Patrizia, rep. 18135/8092 del 22/10/2007 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio, a favore di "Cassa di risparmio di Parma e Piacenza S.p.a." con sede in Parma c.f. 02113530345 gravante sugli immobili siti in Bregano, per Importo Capitale € 1.130.000,00, Importo Totale € 1.695.000,00.
- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Decreto ingiuntivo **Iscritta a Varese in data 15/03/2012 ai nn. 4398/637**, pubblico ufficiale Tribunale di Varese, rep. 18264 del 06/07/2011 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di A.m.t. di Ridolfi S.r.l. c.f. 02010200125 gravante sugli immobili siti in Bregano, per Importo Capitale di € 2.250,69, Importo Totale di € 3.303,19.
- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Decreto ingiuntivo **Iscritta a Varese in data 29/12/2014 ai nn. 17700/2810**, pubblico ufficiale Tribunale di Varese, rep. 1099 del 03/12/2014 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sugli immobili si-



ti in Bregano, per Importo Capitale di € 8.564,40, Importo Totale di € 10.411,07.

✓ **Ipoteca Giudiziale** – Decreto ingiuntivo

Iscritta a Varese in data 09/07/2015 ai nn. 9466/1463, pubblico ufficiale Tribunale di Varese, rep. 1535 del 11/12/2014 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sugli immobili siti in Bregano, per Importo Capitale di € 3.125,88, Importo Totale di € 4.401,59.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/03/2023 rep. 888 **trascritto a Varese il 20/04/2023 ai nn. 8237/5674** promosso da Credit Agricole Italia S.p.a. c.f. 02113530345 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per quota di 1/1, gravante sui beni immobiliari in Bregano.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

All. D (Elenco sintetico delle formalità)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il Sig. [REDACTED] quale rappresentante della [REDACTED] ha dichiarato che il complesso residenziale non è gestito da amministratore condominiale, pertanto non è stato possibile rilevare le spese di gestione ed eventuali scadute.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

attualmente l'abitazione risulta totalmente inaccessibile, perché servita da sole scale condominiali; Anche l'autorimessa non risulta accessibile per la presenza di una rampa d'accesso dalla pendenza troppo accentuata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nessuno rilevante.

Attestazione Prestazione Energetica:

Da una visura effettuata presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia è risultato che l'unità immobiliare periziata è attualmente priva di attestato di prestazione energetica (scaduto per decorrenza dei termini di legge).

Avvertenze ulteriori:

nessuna.



6. 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 all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18/12/2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED] divenne proprietaria per l'intero con atto di compravendita del 03/04/2007 ricevuto dal Notaio Cutino Ferdinando, in Besozzo (VA), numero 64861/11735 di repertorio, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 27/04/2007 ai numeri 9866/5954.**

All. E (Copie conformi atti di provenienza)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] divenne proprietario per l'intero con piano di redistribuzione per lottizzazione del 12/12/2006 ricevuto dal Notaio Ivaldi Riccardo, in Milano (MI), numero 230979/12018 di repertorio, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 30/03/2007 ai numeri 7696/4541 e successiva rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 19/05/2007 ai numeri 11828/7061.**
- [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno in forza di certificato di denunciata successione per legge, registrata all'ufficio del registro di Gallarate in data 13/05/1980 al n.19 vol.719 e **trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 10/11/1980 ai numeri 11504/9410**
- [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno con atto di compravendita del 16/10/1976 a rogito Notaio Geltrude Battistoni, in Besozzo (VA), numero di repertorio 6587, **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 28/10/1976 ai numeri 9406/8010.**

✓ Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili oggetto della presente stima, secondo il vigente PGT del Comune di Bardello con Malgesso e Bregano, risultano inseriti in zona "Tessuto Urbano Consolidato"; tale classificazione riguarda la parte del territorio con sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici ed ha un modello insediativo fondato sulla prevalenza di edifici a carattere residenziale.

L'Ambito Territoriale "Tessuto urbano consolidato" deriva da ex aree soggette



a Piano di Lottizzazione, come riportato da precedente PGT del Comune di Bregano, antecedente all'unione dei comuni.

Lo scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Bardello con Malgesso e Bregano in data 14/09/2023 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto, la quale è stata accordata in data 24/10/2023.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

- Il lotto sul quale è stato edificato il complesso residenziale è stato reso edificabile grazie alla delibera n. 22 del 13/06/2006 del Consiglio Comunale, il quale ha approvato il piano attuativo di iniziativa privata;
- In data 09 marzo 2007 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività prot. 798, P.E. 5/2007, per la costruzione di 8 unità abitative ad uso residenziale;
- In data 02 marzo 2010 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività prot. 942, P.E. 5/2010 in variante alla D.I.A. del 9 marzo 2007;
- In data 17 luglio 2010 è stata presentata Domanda di agibilità prot. 2784 per tutte le unità abitative. In relazione a tale domanda il comune di Bregano, in data 5 dicembre 2011 ha inoltrato richiesta di integrazione della pratica, e pagamento dei diritti di allaccio alla pubblica fognatura. Da verifica eseguita non risulta alcun adempimento alle richieste e la pratica rimane pertanto inevasa.

All. F (Titoli edilizi)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (24/10/2023) sono state riscontrate alcune disuguaglianze tra quanto realizzato e il progetto depositato che precludono la conformità dell'immobile, perciò, **l'abitazione (corpo A) è da considerarsi urbanisticamente non conforme** ai progetti reperiti in comune. Sarà pertanto necessario procedere con la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria, la cui sanzione minima prevista per legge è pari ad € 516,00, oltre ad oneri professionali e spese, per un totale indicativo di € 2.000,00.

Dal punto di vista catastale invece sono state rilevate delle difformità nella disposizione interna e nella destinazione d'uso dei locali, perciò **l'immobile corpo A è da ritenersi catastalmente non conforme**.

Sarà necessario provvedere alla redazione di una nuova scheda catastale per un costo di circa € 500,00 compresi di diritti catastali e spese professionali.

Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (07/11/2023) **l'autorimessa di cui al corpo B è risultata urbanisticamente conforme** ai progetti reperiti in comune.

Anche dal punto di vista catastale **l'immobile di cui al corpo B è risultato catastalmente conforme** alla planimetria depositata presso il catasto di Varese.

Descrizione corpo A



Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale disposta su due livelli di cui uno seminterrato (il piano terreno è invece mansardato), ubicata nel Comune di Bardello con Malgesso e Bregano (VA), in via Piave n. 204a.

L'abitazione ha esposizione verso Sud-Ovest e vi si accede tramite scale esterne e passaggio interno coperto comuni o tramite l'accesso carrajo posizionato nella parte di area di pertinenza al piano secondo seminterrato dell'immobile.

Internamente è costituita al piano primo seminterrato da ingresso direttamente nel soggiorno, cucina abitabile, bagno e disimpegno, al piano terreno da due camere da letto, un bagno e disimpegno.

I due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna.

L'unità sviluppa una superficie lorda catastale di mq 69,00.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Esternamente l'unità immobiliare e il complesso al quale appartiene si presentano particolarmente articolati, internamente l'alloggio presenta spazi angusti e frammentati, talvolta affacciati unicamente su un cavedio e/o ingombrati dalla presenza, al piano primo seminterrato, di pilastri isolati dal perimetro dei locali, così come risultano altrettanto angusti e poco funzionali i locali mansardati al piano terreno; dal sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione e necessita di alcuni interventi manutentivi relativamente alle finiture interne, così come all'esterno, dove si riscontrano problematiche legate all'umidità, al dilavamento e all'accumulo ed infiltrazione di acque meteoriche.

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

<i>Plafoni:</i>	Rasati e tinteggiati; condizioni: discrete
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate e tinteggiate condizioni: cattive
<i>Rivestimento:</i>	rivestimento in piastrelle di forma quadrata e rettangolare Ubicazione: bagni e parete cucina condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle rettangolari con diverse disposizioni (interni); piastrelle quadrate (terrazzo e balcone) Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: tapparelle color verde scuro per tutte le finestre dei piani terreno e primo e inferiate apribili in ferro verniciato nero al piano S1 condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente o scorrevoli in legno tamburato. condizioni: discrete



<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: porta d'ingresso blindata con rivestimento in legno condizioni: discrete
<i>Impianti: Elettrici:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante, si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari Certificazioni: non rinvenute
<i>Aria condizionata:</i>	assente
<i>Acqua calda sanitaria:</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a gas esterna Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico:</i>	tipologia: con caldaia murale a gas esterna ed elementi radianti – caloriferi in alluminio (caldaia non funzionante al momento del sopralluogo) condizioni: discrete Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme:</i>	assente
<i>TV:</i>	centralizzato
<i>Citofono:</i>	presente
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Rivestimento facciate fabbricato:</i>	Intonaco al civile colore beige condizioni: scadenti
<i>Parti comuni pavimentazione:</i>	Pavimentazione in piastrelle quadrate (passaggi comuni); in asfalto (corsello e rampa autorimesse). condizioni: discrete

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di vendita è stata ricavata dalle superfici lorde rilevate nella planimetria catastale, tenendo conto dell'effettiva destinazione degli ambienti e delle pertinenze; nello specifico tale superficie per le unità residenziali è così stabilita:

- Vani principali ed accessori diretti: per i locali soggiorno, cucina, camere e gli accessori quali ingressi, disimpegni, ripostigli e bagni la superficie viene conteggiata al 100% di quella reale comprendendo anche i divisori interni e i muri perimetrali.
- Vani accessori:
 - Piani interrati e seminterrati, con comunicazione diretta con vani principali, vengono computati al 50%.
 - Piani mansardati a destinazione sottotetto/ripostiglio, con comunicazione diretta con vani principali, vengono computati al 60%.
- Balconi e terrazzi vengono computati al 30%.
- Superfici scoperte, cortili e i giardini, sono computati nella misura del 10% sino al raggiungimento della stessa superficie dei vani principali



mentre per la quota eccedente al 2%.

	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie finale (mq)
Piano interrato	56,00	100%	56,00
Piano terreno	39,00	60%	23,40
Balcone/terrazzo	28,00	30%	8,40
TOTALE			87,8

Descrizione corpo B

Trattasi di autorimessa doppia in lunghezza posizionata al piano secondo seminterrato con porzione a cantina, raggiungibile dal corsello comune, che ha accesso carraio diretto dall'esterno da area condominiale oppure dal piano primo seminterrato dell'abitazione tramite passaggio e scala comuni coperti.

Caratteristiche descrittive corpo B:

L'autorimessa è accessibile tramite basculante in lamiera zincata o da porta interna al complesso raggiungibile da corridoio comune. L'immobile appare il discreto stato manutentivo, le finiture necessiterebbero di interventi di manutenzione, ascrivibili alle problematiche riscontrate relative a dilavamento, infiltrazione ed accumulo di acque meteoriche.

<i>Plafoni:</i>	Solaio a vista in lastre prefabbricate di calcestruzzo condizioni: buone
<i>Pareti:</i>	c.a. intonacato condizioni: discrete
<i>Pavimenti:</i>	cemento gettato verniciato e rifinito al quarzo condizioni: discrete
<i>Infissi:</i>	porta basculante e porta interna in lamiera grecata zincata condizioni: buone
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia Certificazioni: non rinvenute

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di vendita è stata ricavata dalla superficie lorda rilevata nella planimetria catastale.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie finale (mq)
Autorimessa - corpo B	29,00	100%	29,00



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 dei beni stessi, nello stato di fatto, di diritto e per come presenti 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.

Il valore unitario considerato, in ragione di quanto sopra esplicitato, per l'unità abitativa oggetto di stima, assimilabile ad un appartamento su due livelli, è pari ad **€ 1.000,00** per la porzione abitativa corpo A ed **€ 550,00** per l'autorimessa corpo B. Il valore unitario è stato successivamente moltiplicato per un coefficiente correttivo, relativo alle caratteristiche ed allo stato generale dei luoghi così suddivisi:

- 5% scarsa fruibilità dello spazio interno
- 2% stato di conservazione degli interni
- 4% stato di conservazione degli esterni
- 3% stato di conservazione dell'autorimessa



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 – 2023 – Camera di Commercio di Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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 Lotto 001- Corpi A-B

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie finale	Valore Unitario	Percentuali di riduzione				Valore complessivo
			-5%	-2%	-4%	-3%	
Corpo A - abitazione di tipo civile [A2]	87,80	€ 1.000,00	X	X	X		€ 78.142,00
Corpo B – autorimessa [C6]	29,00	€ 550,00			X	X	€ 14.833,50
TOTALE							€ 92.975,50

Stima sintetica comparativa parametrica dei corpi	€ 92.975,50
Valore corpi	€ 92.975,50
Valore complessivo intero	€ 92.975,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.975,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali non pervenute, insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.648,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

€ 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

€ 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.326,72

Prezzo di vendita del lotto (arrotondato): € 86.000,00

8.6 Vendibilità:

Per il lotto oggetto di perizia, data la scarsa richiesta di immobili in zona e in ragione della posizione geografica, si ritiene che i beni possano risultare poco attrattivi.

Trattandosi di vendita di immobili da parte dell'impresa che li ha realizzati da oltre 5 anni, il venditore avrà la facoltà di optare per l'applicazione dell'IVA di legge, oppure per l'imposta di registro.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Tradate, 28 dicembre 2023

l'Esperto nominato
Geom. Massimo Premazzi

Si allegano i seguenti documenti:

- A. Estratto mappa catastale;
- B. Elaborato planimetrico;
- C. Visure catastali, Schede catastali sub 16 – sub 11;
- D. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità;
- E. Copie conformi atti di provenienza;
- F. Titoli edilizi;
- G. Documentazione fotografica;
- H. Perizia versione "Privacy".

